

Après réception des feuilles d'impôts et à la suite de plusieurs demandes sur l'impact des revenus fonciers sur l'impôt sur le revenu, il m'est apparu important de faire un focus sur ces revenus et la façon de les contrôler.

Depuis de nombreuses années, notre culture d'investissement est basée sur l'achat de la résidence principale en premier et, quand les capacités le permettent, l'investissement dans des biens "locatifs" afin d'accroître ses revenus, d'augmenter son patrimoine ou encore de se préparer une retraite complémentaire.

A ce titre, l'état français, sous couvert d'une pénurie de logement (essentiellement dans les grandes agglomérations), incite, par le biais de lois fiscales plus ou moins attrayantes, les citoyens qui le peuvent, à investir dans l'immobilier locatif.

Partant de ce postulat, le propriétaire pense avoir effectué un bon investissement et sur le fond, il a raison.

D'un point de vue patrimonial, c'est une très bonne chose, cela permet de faire financer par un tiers (locataire) tout ou partie de son propre investissement.

D'autant plus si cet investissement dans un bien à vocation locative est financé par le biais d'un crédit immobilier qui, bien que les taux aient augmenté fortement dernièrement, offre un effet de levier non négligeable.

Mais attention au revers de la médaille, l'investissement effectué, le bien à vocation locative va générer un revenu complémentaire appelé un "revenu foncier" qui lui-même va générer un accroissement de l'impôt sur le revenu et des charges.

La plupart des investisseurs calculent leur taux de rendement en prenant le prix d'achat en comparaison du loyer, soit j'ai investi 200 000 €, j'ai un loyer de 10 000 € annuel, mon rendement est de 5%.

C'est un peu plus complexe, il faut ôter les charges liées à l'exploitation de l'appartement comme la taxe foncière, l'assurance PNO ou encore les charges de copropriété voire les intérêts d'emprunts.

Il y a une dernière chose qui est souvent oubliée, c'est l'imposition sur le revenu générée par les revenus fonciers une fois les différentes charges déduites.

Les revenus fonciers sont parmi les plus taxés car ils arrivent en dernier sur la déclaration de revenus, dépendant de la TMI (Taux Marginal d'Imposition), ils sont ainsi les plus taxés des revenus et sont soumis aux prélèvements sociaux. Mais bénéficient aussi d'une CSG déductible de 6,8%.

Une personne déclarant 40 000 € de revenus annuel + 10 000 € de revenus fonciers verra ses revenus fonciers taxés à hauteur de 30% (TMI) + 17,2% de prélèvement sociaux - 6,8% de CSG déductible soit 40,4% des revenus fonciers soit environ 4 040 € sur les 10 000 € perçus.

Une personne déclarant 80 000 € de revenus annuel + 10 000 € de revenus fonciers verra ses revenus fonciers taxés à hauteur de 41% (TMI) + 17,2% de prélèvement sociaux - 6,8% de CSG déductible soit 51,4% des revenus fonciers soit environ 5 140 € sur les 10 000 € perçus.

Une personne déclarant 170 000 € de revenus annuel + 10 000 € de revenus fonciers verra ses revenus fonciers taxés à hauteur de 45% (TMI) + 17,2% de prélèvement sociaux - 6,8% de CSG déductible soit 55,4% des revenus fonciers soit environ 5 540 € sur les 10 000 € perçus.

Une fois ces calculs effectués, le taux de rendement de 5 % (cf exemple) se réduit considérablement et une fois les déductions faites, bien souvent le rendement tombe à 1,5% de moyenne.

Le régime micro foncier ou réel ne change pas cet état de fait, il ne modifie que l'assiette des revenus fonciers.

D'où l'intérêt de contrôler ses revenus fonciers afin de réduire mécaniquement son imposition. Pour ce faire vous pouvez utiliser le dispositif de déficit foncier.

Son but est d'investir en pleine propriété dans un bien qui nécessite beaucoup de travaux (souvent aux alentours de 70% du montant de l'investissement) vous permettant de gommer vos revenus par le biais d'un déficit important, donc contrôler et limiter votre imposition et de fait augmenter mécaniquement vos revenus du fait de la baisse d'imposition.

Dans le cas d'un investissement de 150 000 € dans un bien en déficit foncier avec une quote part travaux de 70%, le foncier représentera 45 000 € et les travaux déductibles des revenus fonciers 105 000 €.

D'une grande souplesse, le mécanisme offre :

- > Report sur 10 ans du déficit foncier.
- > Économie d'impôt sur les bénéfices fonciers à hauteur de la TMI + PS.
- > Dispositif de droit commun non concerné par le plafonnement des niches fiscales.

N'hésitez pas à me solliciter au 06 64 73 64 75 pour de plus amples renseignements.