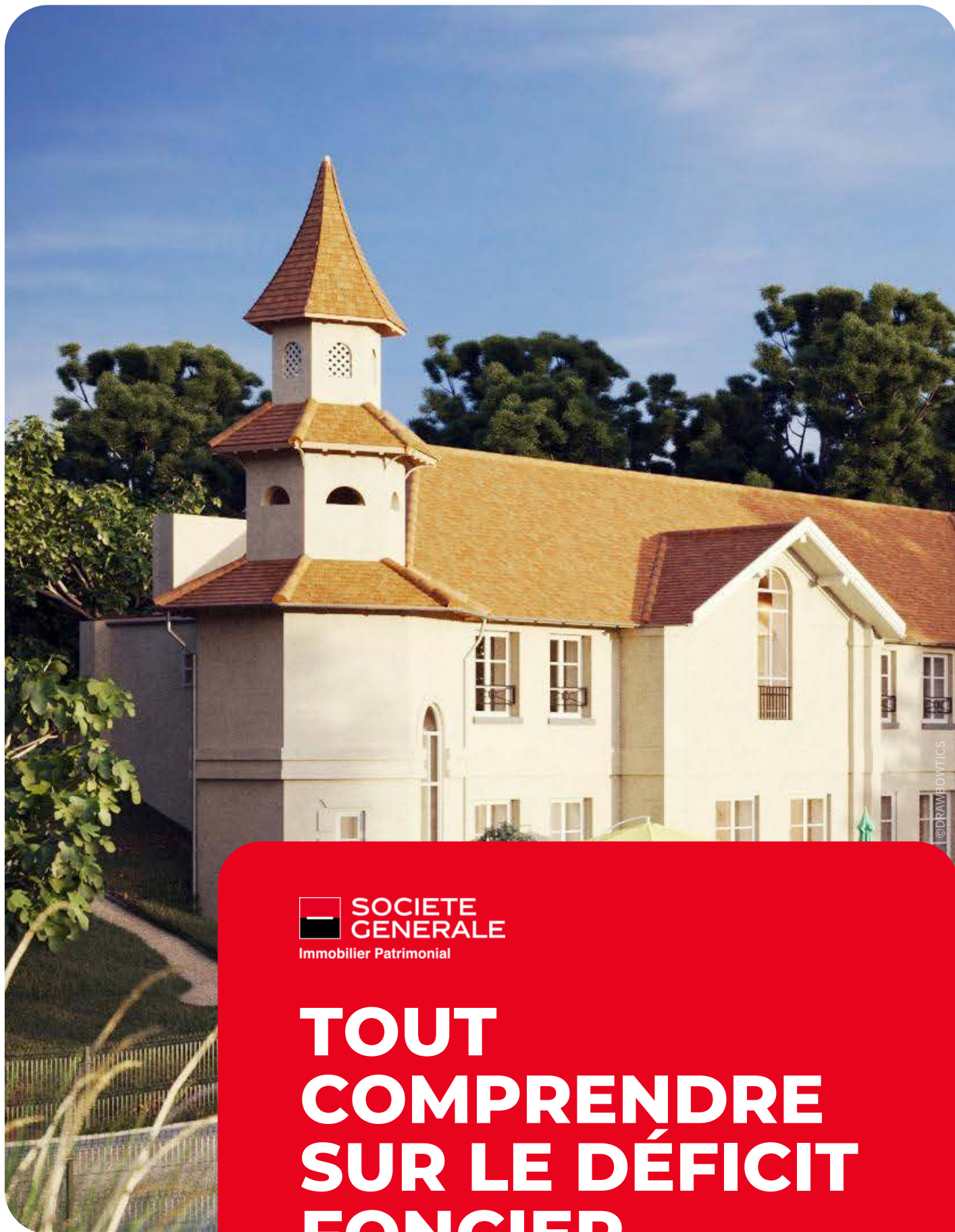


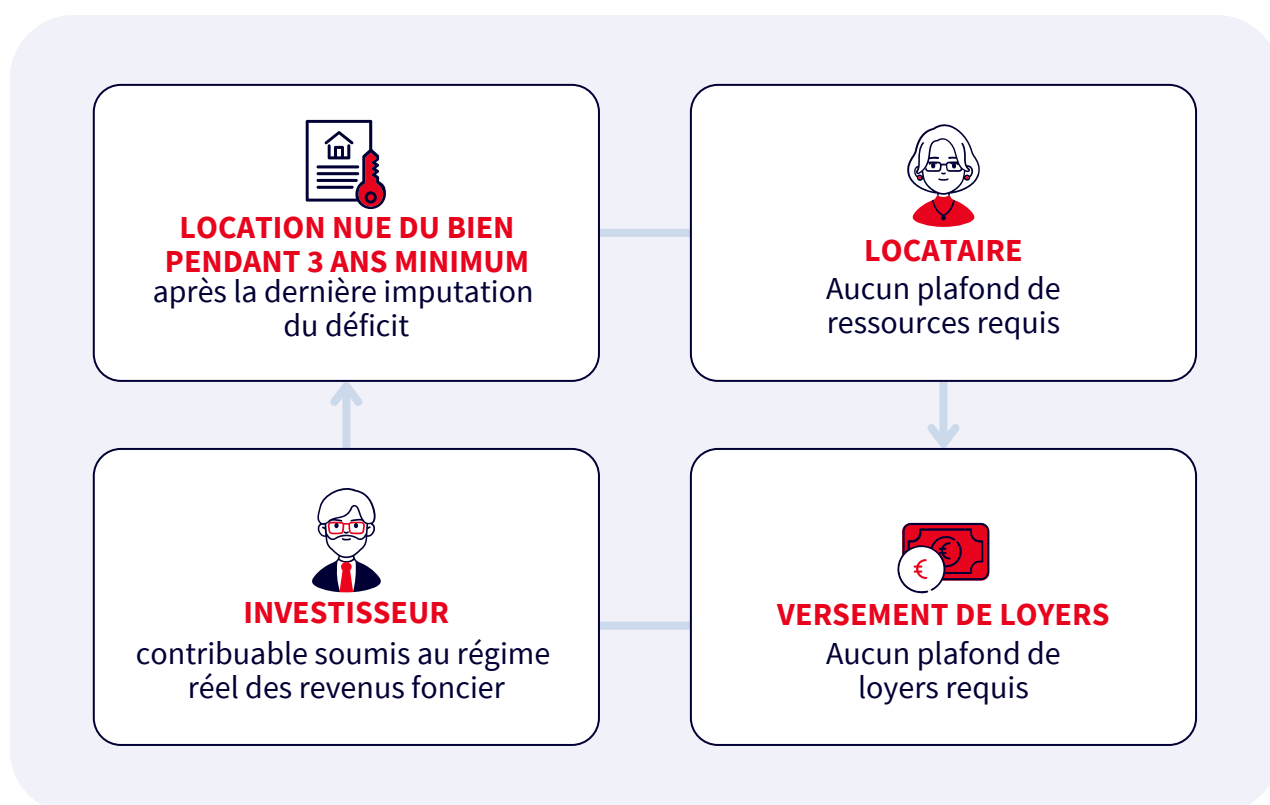


 **SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE**
Immobilier Patrimonial

TOUT COMPRENDRE SUR LE DÉFICIT FONCIER

1 QU'EST-CE QUE LE DÉFICIT FONCIER ?

Lorsqu'un investisseur loue un bien immobilier non meublé, les loyers qu'il reçoit constituent des revenus fonciers, qui sont soumis à l'impôt sur le revenu et viennent s'ajouter à son revenu global. Le mécanisme du déficit foncier s'applique lorsque les charges admises en déduction (hors intérêts d'emprunt) excèdent les revenus locatifs. Dans ce cas, l'investisseur peut imputer ce déficit sur ses autres revenus fonciers et le cas échéant sur son revenu global dans une certaine limite.





2 QUELS OBJECTIFS ?



Acheter un bien immobilier ancien, susceptible d'offrir un revenu locatif après rénovation.



Réduire le montant de ses impôts en déduisant les charges et les travaux des revenus fonciers et le cas échéant du revenu global.

3 QUEL EST LE PLAFOND DU DÉFICIT FONCIER ?

Plafonds imputables sur le revenu global

10 700 €

OU

Plafond réhaussé à :

21 400 €

pour les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique* jusqu'au 31/12/2025.

* Ces travaux doivent permettre à un bien qualifié de passer thermique de passer d'une classe énergétique E, F ou G de l'audit énergétique, à une classe A, B, C ou D.

4 QUELS SONT LES AVANTAGES DU DÉFICIT FONCIER ?



Réduction du revenu imposable

Le déficit foncier permet de déduire les charges et travaux engagés pour la gestion et l'entretien de votre bien locatif de vos revenus fonciers.

Si les charges dépassent les loyers perçus, vous générez un déficit foncier. Celui-ci est déduit de votre revenu global, réduisant ainsi votre base imposable et par conséquent votre impôt sur le revenu.



Report du déficit foncier

L'excédent de déficit foncier peut ensuite être reporté et déduit :

→ **durant 6 ans** sur l'ensemble des revenus
→ **durant 10 ans** de vos seuls revenus fonciers (déficit non imputable sur le revenu global).*



Tous les investissements immobiliers locatifs sont éligibles

Tous les biens immobiliers, quel que soit leur emplacement, sont éligibles au déficit foncier.

***Pour en savoir plus :**

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-deficit-foncier#>

5 QUELLES SONT LES TRAVAUX ET CHARGES DÉDUCTIBLES DU REVENU FONCIER ?

Vous pouvez déduire de vos revenus fonciers les charges suivantes :

- Les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien : qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location.
- Les frais de gestion et d'administration du bien ;
- Certains impôts liés à la propriété et non récupérables auprès du locataire (ex : taxe foncière) ;
- Les provisions pour charge dans le cadre d'une copropriété ;
- Les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ ;
- Les primes d'assurance ;
- Les intérêts et frais d'emprunt.

6 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

De la sélection du bien à la signature du contrat de réservation, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape de votre projet immobilier pour assurer votre entière satisfaction.

1

Lors du premier rendez-vous

notre expert réalisera un **diagnostic immobilier** afin de mieux comprendre vos objectifs et de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation.

2

Proposition de bien(s)

correspondant à vos attentes par votre conseiller immobilier.

3

Signature du contrat de réservation

du bien choisi avec le promoteur.

4

Pour votre plan de financement

votre conseiller bancaire sera à votre disposition.





**SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE**

Immobilier Patrimonial

Société Générale Immobilier Patrimonial (SGIP) - Société par Actions Simplifiée au capital de 174 502,00 EUR - RCS Nanterre 450 522 172. Filiale de Société Générale spécialisée dans l'investissement immobilier patrimonial neuf et ancien rénové, carte de transaction n° 9201 2018 000 026 000 - non-détention de fonds - délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS ILE-DE-FRANCE. Numéro ADEME : FR231725_01YSGB
Siège social : Immeuble Ampère E+ - 34/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE

Document publicitaire sans valeur contractuelle

