



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 88730

Texte de la question

M. François Brottes souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés que connaissent de nombreuses personnes âgées souhaitant compléter leur revenu de retraite par la mise en location de leur logement vacant moyennant travaux, au vu des limites portées aux modalités d'application du déficit foncier. La législation en la matière prévoit en effet que le déficit foncier, qui résulte du solde négatif des revenus fonciers d'un propriétaire immobilier par rapport au montant des dépenses qu'il engage pour la rénovation de son bien immobilier, est déductible de ses revenus fonciers des dix années suivantes. Dans le cas où le logement rénové est donné en location pendant au moins trois ans après l'imputation, il est prévu que celle-ci puisse se faire sur le revenu global, pourvu qu'elle ne dépasse pas la limite de 10 700 euros par an et que les charges déductibles ne soient pas des intérêts d'emprunt. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit, il est également prévu que l'excédent puisse être imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des cinq années suivantes, la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt n'étant alors imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Outre ces conditions restrictives établies par le législateur, il s'avère que l'imputation n'est pas optionnelle et ne peut faire l'objet d'aucun aménagement du choix du contribuable, si bien qu'elle s'applique automatiquement dès qu'un déficit foncier est constaté, alors même que le contribuable n'est pas imposable. Il ressort de cette mécanique que, en cas de travaux longs et coûteux, ce qui est souvent le cas pour les logements anciens dans un contexte aggravant de rareté des artisans et de leur manque de disponibilité, l'imputation des déficits fonciers s'opère alors que le contribuable à faible revenu, à l'instar d'un retraité, n'est pas imposable et que celui-ci devient vite imposable dès lors qu'il met en location son logement et alors même que l'imputation de son déficit foncier lui est bien moins avantageux. Aussi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître les dispositions envisagées afin de modifier la législation fiscale applicable aux déficits fonciers pour faciliter la remise état de logements locatifs par des propriétaires à faible revenu, et éviter les difficultés financières qui sont malheureusement inévitables en cas de travaux longs.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 156-1-3° du code général des impôts, les déficits fonciers qui résultent de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt, est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Ainsi, aucun déficit foncier n'est en règle générale perdu. Ce dispositif s'applique de plein droit sans option possible pour un report du déficit sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Admettre une possibilité d'option en fonction de la situation particulière de chaque contribuable entraînerait un alourdissement des obligations déclaratives et des difficultés de suivi alors que le besoin d'une simplification de la législation fiscale s'exprime d'une manière pressante. Au demeurant, l'imputation prioritaire du déficit foncier sur le revenu global n'est pas défavorable aux petits propriétaires, qui peuvent ainsi imputer plus rapidement leurs déficits. En tout état de cause, lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, l'excédent du déficit est

imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. Ainsi, les règles actuelles d'imputation des déficits fonciers sont favorables à la quasi-totalité des propriétaires bailleurs en situation de déficit foncier.

Données clés

Auteur : [M. François Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88730

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 mars 2006, page 2670

Réponse publiée le : 6 juin 2006, page 5922