

Déficit foncier

PROFIL DES INVESTISSEURS

Tout contribuable déclarant au moins 8 000 € de revenus fonciers par an :

- Personnes physiques
- Associés de SCI

LOGEMENTS CONCERNÉS

Immeubles anciens, avec importants travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration

AVANTAGE FISCAL

L'investisseur a la possibilité d'imputer l'ensemble des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sur ses revenus fonciers existants

Si le montant des travaux est supérieur aux revenus fonciers existants, le solde :

- S'impute sur le revenu global jusqu'à 10 700 € par an
 - Se reporte sur de futurs revenus fonciers pendant 10 ans
- Imputation des intérêts d'emprunt et des frais liés à l'emprunt sur les revenus fonciers

L'investisseur annule ses revenus fonciers, donc économise l'impôt et les prélèvements sociaux

Exemple d'un couple, tranche marginale d'imposition de 41%, revenus fonciers existants 10 000 €, montant de l'investissement : 180 000 €, dont 120 000 € de travaux répartis sur 2 ans :

Année	Travaux payés	Déduction sur revenus fonciers	Déduction sur revenu global	Économie d'impôt sur le revenu	Gain social
1	60 000 €	10 000 €	10 700 €	8 487 €	1 550 €
2	60 000 €	10 000 €	10 700 €	8 487 €	1 550 €
3		10 000 €		4 100 €	1 550 €
4		10 000 €		4 100 €	1 550 €
5		10 000 €		4 100 €	1 550 €
6		10 000 €		4 100 €	1 550 €
7		10 000 €		4 100 €	1 550 €
8		10 000 €		4 100 €	1 550 €
9		10 000 €		4 100 €	1 550 €
10		8 600 €		4 100 €	1 550 €
TOTAL*				49 774 €	15 500 €

*gain fiscal et social de 65 274 €, soit 36% du montant de l'investissement

Les avantages fiscaux du déficit fonciers sont hors plafonnement des niches fiscales

OBLIGATIONS À RESPECTER

L'investisseur doit conserver le bien au moins 3 ans après l'imputation du dernier déficit

OBJECTIFS ATTEINTS

- Complément de revenu à la retraite
- Constitution d'un patrimoine pierre
- Protection de la famille
- Réduction d'impôt, et gain des prélèvements sociaux

DEMANDE DE SIMULATION

Nom, prénom*	
Téléphone*	
Email*	
Ville*	
Nombre de parts fiscales*	
Revenus imposables*	
Montant de l'impôt sur le revenu*	
Capacité d'épargne mensuelle*	
Age*	

**champs obligatoires*

Merci de remplir la demande et de la renvoyer par mail



www.phrimmobilier.com

Philippe REUSSARD

06 59 69 42 66

04 90 04 83 63

reussardphilippe@phrimmobilier.com

3690 A route de Gordes
84440 ROBION