

M. Martin doit faire ses comptes sur trois ans

M. Martin dispose de trois logements locatifs générant des recettes annuelles inférieures à 15 000 €.

Il hésite à déclarer ses revenus au régime du réel, sachant qu'il envisage des travaux dans l'avenir. Il doit prendre en compte les trois prochaines années avant de renoncer éventuellement au microfoncier.

**1^{RE}
ANNÉE**

M. Martin encaisse 13 800 € de loyers et supporte 4 700 € de charges déductibles

- S'il est au régime du microfoncier, ses revenus fonciers imposables sont de **9 660 €** = 13 800 € - (30 % = 4 140 €).
- Au régime du réel, il est imposé sur **9 100 €** = 13 800 € - 4 700 €.

Revenus fonciers imposables			
	Logement 1	Logement 2	Logement 3
Loyers	5 400 €	3 600 €	4 800 €
Intérêts d'emprunt	- 1 800 €	- 0 €	- 0 €
Travaux	- 0 €	- 1 900 €	- 0 €
Taxe foncière	- 380 €	- 280 €	- 340 €
Résultats	3 220 €	1 420 €	4 460 €

**2^E
ANNÉE**

M. Martin dispose de 14 020 € de loyers et supporte 6 600 € de charges déductibles

- Le régime du microfoncier lui permet de déduire 30 % (4 206 €) ; il obtient un résultat de **9 814 €** = 14 020 € - 4 206 €.
- En optant pour le réel, il déduit 6 600 € de charges, ce qui lui permet de n'être imposé que sur **7 420 €** = 14 020 € - 6 600 €.

Revenus fonciers imposables			
	Logement 1	Logement 2	Logement 3
Loyers	5 500 €	3 650 €	4 870 €
Intérêts d'emprunt	- 600 €	- 0 €	- 0 €
Travaux	- 0 €	- 2 500 €	- 2 500 €
Taxe foncière	- 380 €	- 280 €	- 340 €
Résultats	4 520 €	870 €	2 030 €

**3^E
ANNÉE**

M. Martin dispose de 14 310 € de loyers et supporte 6 000 € de charges déductibles

- En restant au microfoncier, M. Martin obtient un résultat de **10 017 €** = 14 310 € de loyers moins 30 % de charges (4 293 €).
- En passant au réel, son résultat tombe à **8 310 €** = 14 310 € - 6 000 € de charges.

Revenus fonciers imposables			
	Logement 1	Logement 2	Logement 3
Loyers	5 620 €	3 720 €	4 970 €
Intérêts d'emprunt	- 0 €	- 0 €	- 0 €
Travaux	- 5 000 €	- 0 €	- 0 €
Taxe foncière	- 380 €	- 280 €	- 340 €
Résultats	240 €	3 440 €	4 630 €

➔ **Conclusion :** M. Martin a tout intérêt à opter pour le régime du réel sur les trois années envisagées : ses revenus fonciers imposables seront nettement moins importants. Compte tenu de sa tranche marginale d'imposition, il réalisera une économie d'impôt significative.