

Le recours au crédit permet de majorer vos déficits fonciers

Eric est propriétaire de deux appartements pour lesquels il perçoit respectivement des revenus bruts annuels de 2 000 € et 10 000 €. En 2014, il compte réaliser des travaux dans le second appartement, avant de le remettre en location. Mais il hésite sur le montant à emprunter pour les financer. Sa décision aura un impact important sur sa fiscalité.

HYPOTHÈSE N° 1: Eric finance ses travaux en recourant faiblement à l'emprunt

	Appartement 1	Appartement 2	Total
Loyers annuels	2 000 €	10 000 €	12 000 €
Intérêts d'emprunt	3 000 €	4 000 €	7 000 €
Autres charges déductibles*	4 000 €	20 000 €	24 000 €

*Frais d'administration, primes d'assurance, taxe foncière, provisions pour charges de copropriété...

- 1 Eric détermine son revenu net des intérêts d'emprunts : $12\,000\,€ - 7\,000\,€ = 5\,000\,€$
→ Pas de déficit foncier à raison des intérêts d'emprunts
- 2 Il déduit ses autres charges : $5\,000\,€ - 24\,000\,€ = -19\,000\,€$
→ Eric a réalisé un déficit foncier généré par les autres charges déductibles
- 3 Il imputera son déficit foncier sur son revenu global en 2014, dans la limite de 10 700 €.
- 4 Il imputera le solde de son déficit foncier ($19\,000\,€ - 10\,700\,€$), soit 8 300 €, sur ses revenus fonciers de 2014

HYPOTHÈSE N° 2: Eric finance l'essentiel de ses travaux en recourant à l'emprunt

	Appartement 1	Appartement 2	Total
Loyers annuels	2 000 €	10 000 €	12 000 €
Intérêts d'emprunt	3 000 €	10 000 €	13 000 €
Autres charges déductibles*	4 000 €	20 000 €	24 000 €

*Frais d'administration, primes d'assurance, taxe foncière, provisions pour charges de copropriété...

- 1 Eric détermine son revenu net des intérêts d'emprunt : $12\,000\,€ - 13\,000\,€ = -1\,000\,€$
→ Eric a réalisé un déficit foncier grâce aux intérêts d'emprunt
- 2 Il imputera son déficit foncier lié aux intérêts d'emprunt, soit 1 000 €, sur ses revenus fonciers de 2014
- 3 Il imputera la totalité de ses autres charges déductibles sur son revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 €
→ Si son revenu global est supérieur à 10 700 €, il peut imputer le solde de son revenu foncier, soit 13 300 € ($24\,000\,€ - 10\,700\,€$), sur ses revenus fonciers des dix années suivantes.
→ Si son revenu global est inférieur à 10 700 €, il peut imputer le solde sur son revenu global des six années suivantes.

CONCLUSION : dans la seconde hypothèse, contrairement à la première, Eric peut défiscaliser ses revenus fonciers dès la première année. Il peut également diminuer la pression fiscale sur son revenu global.