



MODULE 6 : LA FISCALITE DE A à Z

Partie 3 : Le régime foncier au réel

- ✓ Pour de la **location nue**.
- ✓ Déclaration 2044 à compléter case 4BA.
- ✓ **Pas de plafond** pour ce régime.
- ✓ Dans ce régime, on va soustraire les intérêts d'emprunt, les charges de copropriété, la taxe foncière, l'assurance propriétaire non occupant (PNO), les travaux. Le restant sera taxé selon la tranche marginale d'imposition (TMI) + les 17,2% de CSG/CRDS.
- ✓ Ce régime est **intéressant lorsque les travaux sont importants**. Car, dans le cas où il n'y a pas de travaux et qu'il n'y a eu aucun bénéfice sur les loyers encaissés (avec le paiement de la taxe foncière, du prêt, des charges de copropriété...), un impôt sera quand même à payer car l'administration fiscale estime que l'amortissement du prêt (capital) est un revenu encaissé, même si cet argent est « virtuel » et qu'on ne le perçoit pas réellement.
Exemple : 480€ de loyer encaissé mensuel - 100€ de charges de copropriété - 80€ de taxe foncière - 300 de prêt = 0€, le propriétaire n'a aucun cash-flow.
Pourtant en fin d'année, il va bien payer un impôt sur ces loyers encaissés. Il va déclarer 5760€ de loyers encaissés annuels - 1200€ de charges de copropriété - 960€ de taxe foncière - 1200€ environ (intérêts d'emprunt) = 2400€, qui seront imposable selon la TMI + 17,2% de CSG/CRDS.
- ✓ Il est possible de reporter l'enveloppe travaux à déduire sur plusieurs années, dans la limite de 10700€/an reportables sur 10 ans.
- ✓ Il est également possible d'imputer sur les autres revenus, le déficit restant (jusqu'à 10700€) non utilisé.
Exemple : pour 40000€ de travaux et 8000€ de loyers perçus, on peut déduire 10000€ sur l'année N, les 2700€ restants, il est possible de les déduire des salaires.
- ✓ Ce régime est intéressant pour les investisseurs ayant de gros travaux.
- ✓ La durée d'engagement dans ce régime est de 3 ans.