

Les contribuables ayant un revenu foncier inférieur à un certain seuil sont soumis de plein droit au régime du « micro-foncier ». Toutefois, dans certains cas, il peut être plus intéressant d’opter pour le régime réel. Le résultat obtenu est ensuite soumis au barème progressif de l’impôt et aux prélèvements sociaux.

Le micro foncier

C’est le régime de plein droit lorsque les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 €. Il consiste à appliquer un abattement forfaitaire de 30% représentatif de l’ensemble des charges de la propriété. Aucune autre charge ne peut être déduite. Ainsi, seuls 70% des revenus fonciers sont imposables au barème progressif de l’impôt.

Le régime réel

Les contribuables ayant un revenu foncier supérieur à 15 000 € sont de plein droit au réel.

Ceux ayant des revenus fonciers inférieurs à 15 000 € peuvent opter pour le régime réel. Attention, l’option est globale et est irrévocable pendant 3 ans. Au terme de cette période de 3 ans, le contribuable peut y renoncer et se placer sous le régime du micro-foncier si les conditions sont respectées.

Le régime du réel consiste à déduire des revenus fonciers bruts les charges et les intérêts d’emprunt. Cette option sera donc plus intéressante si les dépenses déductibles sont supérieures à 30% des revenus bruts.

Le régime réel permet par ailleurs de créer du déficit foncier lorsque les charges déductibles sont supérieures aux revenus fonciers :

- La fraction résultant des dépenses déductibles (hors intérêt d’emprunt) est imputée sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Au-delà, le reste sera imputé sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.
- Si le revenu global est inférieur à 10 700 €, l’excédent du déficit est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.
- La fraction résultant des intérêts d’emprunt est imputée sur les revenus

fonciers des 10 années suivantes.

Les déficits fonciers antérieurs sont imputables sur le revenu foncier quel que soit le régime choisi par le contribuable. Ainsi, en cas de déficits fonciers qui s'accumulent année après année de par la déduction des charges réelles, il peut être intéressant de revenir au régime du micro-foncier. Les déficits fonciers antérieurs s'imputent alors sur le revenu foncier imposable après application de l'abattement de 30% du micro-foncier.

Nous vous invitons à vous rapprocher de vos conseils afin de vous assister lors de la déclaration de vos revenus.