

Lorsqu'un bien est donné en location, son propriétaire a le droit de déduire des loyers perçus un certain nombre de dépenses à sa charge[1].

Il s'agit des dépenses suivantes :

- Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration
- Les provisions sur charges
- Les frais de gestion
- Les primes d'assurance
- Les intérêts d'emprunt
- Une partie de la taxe foncière

Ces dépenses sont déductibles dans la mesure où :

- Le bien est loué
- Elles ont bien été payées au cours de l'année
- Le propriétaire peut en apporter la preuve

Or, dans certains cas, des dépenses de travaux ou d'intérêts bancaires peuvent être enclenchés avant la mise en location du bien.

Dans ce cas, il est quand même possible pour les contribuables de déduire ces frais dans la mesure où ils ont l'intention de mettre le bien en location.

Les dépenses s'imputent de la façon suivante :

- 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, en imputant d'abord les intérêts et ensuite les autres charges.

Pour pouvoir réaliser cette démarche, il faudra joindre une note explicative à l'administration fiscale avec la déclaration 2044, expliquant la volonté de louer le bien dès que possible.

Il conviendra également de prouver sa bonne foi en louant le bien au moment

voulu. Si tel n'est pas le cas, la déduction pourra être remise en cause par l'administration fiscale.

[1] Dans le cadre du régime d'imposition au réel