

Le Régime de Droit Commun Fiscal des Revenus Fonciers

Le régime de droit commun, aussi appelé régime réel d'imposition, s'applique aux propriétaires de biens immobiliers non meublés (location nue) générant des revenus fonciers. Il constitue le régime par défaut lorsque les revenus locatifs bruts excèdent 15 000 € par an, ou sur option du contribuable en deçà de ce seuil.

Ce régime permet de déduire un grand nombre de charges réelles liées à la gestion du bien, voire de créer un déficit foncier, ouvrant droit à une réduction d'impôt sur le revenu dans certaines conditions.

Biens concernés

Le régime de droit commun s'applique aux biens :

- Loués nus, à usage d'habitation principale (pas de location meublée),
- Situés en France ou dans un pays membre de l'UE ou de l'EEE ayant signé une convention fiscale avec la France,
- Détenus en direct ou via une société non soumise à l'IS (ex : SCI à l'IR).

Revenus imposables

Sont imposés au titre des revenus fonciers :

- Les loyers perçus au titre de la location nue,
- Les revenus accessoires : subventions, indemnités d'assurance, charges récupérées,
- Les recettes exceptionnelles : indemnités de résiliation, arriérés de loyers...

Charges déductibles (article 31 du CGI)

Les charges doivent être effectivement supportées par le propriétaire, se rattacher à l'année d'imposition, et concerner un bien productif de revenus.

Sont notamment déductibles :

- les **frais de gestion et d'administration du bien** : rémunération d'un concierge, frais d'agence immobilière ou d'un syndic de copropriété, etc.,
- les **impôts** liés au logement et non récupérables auprès du locataire comme la taxe foncière,
- les **dépenses de réparation et d'entretien**, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location,
- les **dépenses d'amélioration**, qui ont pour objet d'améliorer les conditions de vie au sein d'un logement sans en modifier la structure,
- les **provisions pour charge** dans le cadre d'une copropriété,
- les **charges locatives**, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ,
- l'**indemnité d'éviction ou de relogement** d'un locataire,
- les **primes d'assurance**,
- les **intérêts et frais d'emprunt** liés à la souscription d'un prêt immobilier.

Le Déficit Foncier : un avantage fiscal majeur

Lorsque les charges déductibles excèdent les revenus fonciers, il en résulte un déficit foncier. Le traitement fiscal dépend de la nature de ce déficit :

Imputation sur le revenu global

- La fraction du déficit hors intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global, dans la limite de 10 700 € par an.
- Si le revenu global est insuffisant pour absorber cette somme, l'excédent est reportable pendant 6 ans.

Imputation sur les revenus fonciers futurs

- Les intérêts d'emprunt (et la part de déficit supérieure à 10 700 €) sont reportables pendant 10 ans sur les futurs revenus fonciers.

Exemple :

Un propriétaire perçoit 7 000 € de loyers, et engage 18 000 € de charges (dont 5 000 € d'intérêts).

→ Le déficit est de 11 000 €

→ Imputation possible sur le revenu global : 6 000 €

→ Report de 5 000 € (intérêts) sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

Conditions de validité

Pour bénéficier de l'imputation du déficit sur le revenu global :

- Le bien doit être affecté à la location nue (non meublée),
- Le bien doit être loué ou destiné à être loué à usage d'habitation principale,
- L'investisseur doit maintenir l'affectation locative du bien jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation.

En cas de non-respect, l'administration peut remettre en cause l'imputation du déficit.

Option et durée d'engagement

- En cas de revenus inférieurs à 15 000 €, le régime micro-foncier s'applique par défaut.
- Le contribuable peut opter pour le régime réel pour bénéficier des déductions, avec un engagement irrévocable de 3 ans.

Avantages	Inconvénients
Déduction des charges réelles	Gestion plus complexe qu'au micro-foncier
Imputation du déficit sur le revenu global jusqu'à 10 700 €/an	Obligations déclaratives détaillées
Excédent de déficit foncier peut être déduit ou reporté: - Durant 6 ans de l'ensemble des revenus, - Durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers.	Nécessité de maintenir le bien en location pendant 3 ans

Conclusion

Le régime de droit commun des revenus fonciers est un outil fiscal puissant pour les propriétaires de logements nus, en particulier lorsqu'ils entreprennent des travaux de rénovation ou d'amélioration.

Il permet de valoriser son patrimoine, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal immédiat sous forme de réduction d'impôt via le déficit foncier. Ce régime nécessite une gestion rigoureuse et un suivi précis des dépenses, mais il s'avère souvent plus avantageux que le micro-foncier dès que des charges importantes sont engagées.