

Les travaux qui allègent les impôts

Rénover ou aménager un logement permet parfois de payer moins d'impôts. Voyons en détail ces investissements, qu'ils soient locatifs ou destinés à la résidence principale.

Les frais déductibles de vos revenus locatifs

Si vous louez en non-meublé et optez pour le régime réel, vous avez le droit de déduire de vos revenus locatifs certaines dépenses (dont vous devrez pouvoir produire des justificatifs si l'administration fiscale vous les demande) liées au logement et effectivement réglées au cours de l'année : intérêts d'emprunt contracté pour l'achat, primes d'assurance, frais de gérance locative, taxe foncière, frais de procédure, notamment. Il est même possible de déduire des

25%

C'est le droit au crédit d'impôt ouvert, sous conditions, par les dépenses liées à l'adaptation du logement pour les personnes âgées, handicapées ou en perte d'autonomie.

dépenses que vous avez réglées pour le compte du locataire si, bien qu'elles lui incombent, vous n'avez pas pu en obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année au cours de laquelle il a quitté les lieux : factures d'eau, de chauffage, d'ascenseur, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.

Profitez du déficit foncier

Vous avez aussi le droit de déduire certains travaux (lire L'avis d'expert page 51) que vous avez réalisés dans le logement que vous louez. Il est fréquent que le montant total des déductions dépasse celui des loyers encaissés : vous constatez ainsi un déficit foncier. Ce déficit peut, l'année où il est réalisé, et seulement cette année-là, être déduit de vos autres revenus soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif. Une belle occasion de faire des économies. Ce report sur le revenu global ne peut dépasser 10 700 euros. Si le montant de votre déficit foncier est supérieur, vous ne déduisez donc que 10 700 euros. Le reste sera mis en réserve et pourra être déduit, au cours des dix années suivantes, mais seulement de vos revenus fonciers (et non de votre revenu global).

PENSEZ-Y // Le plafond de 10 700 euros est exceptionnellement porté à 15 300 euros dans certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif, dont le Cosse.

UN AVANTAGE FISCAL QUI PEUT FREINER LA REVENTE

Vous vous réjouissez de voir votre revenu imposable diminuer grâce à des travaux qui ont créé un déficit foncier ? « N'oubliez pas que cet avantage fiscal ne vous est définitivement acquis qu'à condition de continuer à louer votre bien au moins jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle vous avez profité de cette aubaine », précise Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Autrement dit, vous devez éviter de revendre le bien avant cette échéance. « À défaut, l'impôt sera recalculé comme si les déficits constatés ne pouvaient être déduits que des seuls revenus fonciers. »

COMMENT UTILISER LE DÉFICIT FONCIER

→ Si vous avez encaissé 20 000 euros de revenus fonciers et que vos dépenses déductibles s'élèvent à 33 000 euros, votre déficit foncier est de 13 000 euros (33 000 – 20 000 euros).

→ Vous le retranchez de votre revenu imposable (salaire) jusqu'à 10 700 euros. Cela procure une économie d'impôt égale à la tranche d'imposition dans laquelle ces salaires « effacés » par le déficit foncier auraient été taxés. Donc, plus vous êtes lourdement imposé, plus l'allègement d'impôt est important.

→ Le reliquat de 2 300 euros (13 000 – 10 700 euros) est mis de côté: vous le déduisez des revenus fonciers des années ultérieures. Ainsi, si l'année suivante vous déclarez 20 000 euros de revenus fonciers et 3 000 euros de dépenses courantes déductibles, vous retrancherez de vos revenus fonciers ces 3 000 euros de dépenses et les 2 300 euros du déficit de l'année passée. Le revenu foncier imposable sera donc de $20\,000 - 3\,000 - 2\,300 = 14\,700$ euros.

→ Tous ces calculs sont reportés sur la déclaration de revenus n° 2044, dédiée aux revenus fonciers.

L'AVIS D'EXPERT

Olivier ROZENFELD
Président de Fidroit



"Tous les travaux ne sont pas déductibles"

Seuls les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration (qui apportent un équipement ou un confort nouveaux) sont déductibles des revenus fonciers, pour les immeubles d'habitation. Ce n'est pas le cas des travaux d'agrandissement, qui sont assimilés à des travaux de construction ou de reconstruction. Cette règle vaut aussi bien pour les travaux réalisés dans le logement que pour votre quote-part de ceux effectués dans la copropriété. Les dépenses de réparation locative (qui incombent au locataire), si elles sont prises en charge par le propriétaire, ne sont, elles, déductibles que lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou par un cas de force majeure, occasionnées par un vice de construction ou une malfaçon, ou réalisées quand le logement est vacant, entre deux locations.



Les cas particuliers

→ La déduction des intérêts d'emprunt.

Si vous avez encaissé 2 000 euros de loyers dans l'année, payé 2 100 euros d'intérêts d'emprunt et 2 500 euros d'autres charges déductibles, vous déduisez d'abord les intérêts d'emprunt des revenus fonciers. Ces intérêts sont supérieurs de 100 euros aux revenus encaissés. Ce déficit de 100 euros ne peut être déduit du revenu global, il le sera seulement des revenus fonciers des dix années suivantes. Mais il reste les 2 500 euros d'autres charges, qui créent un déficit foncier de 2 500 euros, imputable sur vos revenus.

→ Si, en dehors de vos loyers, vos ressources sont modestes, il est possible que le déficit foncier constaté dépasse votre revenu global (voir Cas pratique ci-contre).

L'AVIS D'EXPERT

Martin CORTET

Responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Tacotax



"Passer au régime réel vous engage pour trois ans"

→ Si les loyers perçus ne dépassent pas 15 000 euros pour une année pleine, vous êtes de droit soumis au régime du microfoncier, qui n'autorise pas à déduire les travaux. Avec lui, vous déclarez le montant de vos loyers bruts dans votre déclaration de revenus générale n° 2042 et l'administration tient compte forfaitairement des dépenses liées au logement en appliquant un abattement de 30 %.

→ Si vous souhaitez passer au régime réel pour pouvoir déduire les travaux, il vous faut remplir et déposer une déclaration n° 2044, réservée aux revenus fonciers. Cela vaut option pour le régime réel... pour trois ans minimum. Vous ne pourrez pas revenir au microfoncier avant la quatrième année, même si vous n'avez plus de travaux à déduire et que ce régime simplifié et son abattement de 30 % auraient été plus attractifs pour vous. Lorsque vous pourrez retourner au microfoncier, vous opterez pour ce régime simplement en déclarant vos revenus fonciers dans votre déclaration n° 2042, case BE.



Cas pratique

Si votre revenu global est de 9 000 euros, impossible d'en déduire le déficit foncier jusqu'à la limite de 10 700 euros. Vous avez donc 1 700 euros de déficit imputable qui n'a pas pu être utilisé. Ce déficit pourra être soustrait de votre revenu global (et non des seuls revenus fonciers) au cours des six années suivantes.

Vous effectuez des travaux dans votre résidence principale

Très peu de travaux réalisés dans la résidence principale ouvrent droit à un avantage fiscal.

Mais c'est encore le cas, notamment, des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap, ou facilitant l'accès du logement aux personnes âgées ou handicapées. Exemples : rampes, douche sécurisée, volets roulants... Ce dispositif, qui a été reconduit à plusieurs reprises dans le passé, s'applique pour l'instant aux travaux facturés au plus tard au 31 décembre 2023. Vous pouvez en bénéficier que vous soyez propriétaire, locataire ou occupant sans titre.

Ces travaux donnent droit à un crédit d'impôt égal à 25 % de la dépense, à condition d'avoir été réalisés par une même entreprise (la facture peut vous être demandée par l'administration fiscale). Ils ne sont pris en compte que dans la limite d'un plafond de 5 000 euros pour une personne seule, 10 000 euros pour un couple marié, majoré de 400 euros par personne à charge.

À savoir : ce plafond n'est pas annuel mais pour une période de cinq ans consécutifs. Si vous l'avez déjà utilisé en 2020 à hauteur de 2 000 euros, par exemple, et que vous êtes célibataire, vous ne pouvez plus en profiter qu'à hauteur de 3 000 euros jusqu'en 2025.

Attention : selon les travaux, il peut être nécessaire, si l'administration fiscale l'exige, de justifier de l'état de la personne dépendante ou handicapée, par exemple en attestant qu'elle bénéficie de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).



600 €

C'est le prix de départ
d'une borne de recharge
électrique à domicile,
hors frais d'installation.

Source : *L'Auto journal*, 7 octobre 2021.

Vous faites installer une borne de recharge pour les véhicules électriques

Une nouvelle disposition fiscale permet également de bénéficier d'un crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose (ces dépenses d'acquisition et de pose doivent avoir été facturées par la même entreprise) d'une borne de recharge pour véhicule électrique effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

Ce crédit d'impôt est égal à 75 % du montant des dépenses engagées, dans la limite de 300 euros par système de charge. Un seul système de charge peut bénéficier de cet avantage par logement pour un célibataire, contre deux systèmes pour les couples soumis à une imposition commune.

Ce nouveau crédit d'impôt s'applique aussi bien pour une résidence principale que secondaire, que vous en soyez propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. Peu importe également le niveau

de vos revenus. En revanche, le matériel installé doit répondre à des normes précises fixées par décret. Il s'agit des bornes de recharge pour véhicule électrique dont les types de prise respectent la norme NF EN 62196-2. La facture doit être tenue à la disposition de l'administration fiscale et comprendre la mention du lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le montant et, le cas échéant, les caractéristiques techniques des systèmes de charge.

BON À SAVOIR

LE RÉFLEXE MA PRIME RÉNOV'

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite), prévu pour les travaux d'économies d'énergie, a été supprimé pour les dépenses réalisées à compter de 2021. Il est remplacé par Ma Prime Rénov'.