



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

**Vous avez investi pour louer ?**

**Optimisez votre déficit !**

A la lecture de son avis d'imposition, lorsqu'on a investi en location nue, on peut constater un déficit foncier à reporter sur la déclaration de l'année suivante. Ce report de déficit est utilisable pendant 10 ans. Son origine a deux causes : soit il provient de frais financiers qui ne peuvent effacer que des revenus positifs, soit il provient d'excédents de déficits annuels plafonnés à 10.700€. L'avis d'imposition ne mentionne que la totalité du déficit provenant des 10 années antérieures. Aussi, pour connaître sa durée de validité, il faut s'en référer à la déclaration des revenus fonciers (Cerfa n°2044) qui donne le détail année par année. Ne pas utiliser ce déficit, est un manque à gagner qui peut être très important.

#### **Prenons l'exemple d'un revenu foncier imposable de 10 000€.**

Avec un Taux Marginal d'Imposition (TMI) de 30%, ces revenus fonciers seront imposés à 45.5% (30% + 15.5% de prélèvements sociaux). Ainsi des revenus fonciers nets avant impôt de 10.000€ ne représenteraient plus que 5 450€ de revenus nets après impôt.

Si vous avez un déficit issu des années antérieures, vous pourrez l'utiliser pour absorber le revenu imposable. Pour peu qu'il soit de 10 000€, vous annulez votre revenu imposable.

Ne vous inquiétez pas : lorsque vous déclarez vos revenus, vous ne devez pas faire ce calcul. Vous déclarez votre revenu net et vous déclarez le déficit reportable. C'est l'administration fiscale qui compense le revenu avec les déficits lorsqu'elle effectue le calcul de l'impôt.

Attention, le déficit de la location meublée est reportable 10 ans et non pas 6 (cas des autres BIC).

#### **Alors comment utiliser au mieux ce déficit reportable ?**

Pour la location nue, la meilleure solution consiste à acquérir des **SCPI de rendement**. Il s'agit de sociétés immobilières (Sociétés Civiles de Placements Immobiliers) qui ont investi dans l'immobilier d'entreprise, principalement des bureaux, mais également des commerces, des entrepôts, etc.



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

L'avantage des locaux professionnels est d'offrir un rendement supérieur aux locaux d'habitation et l'avantage des SCPI est de pouvoir dimensionner le montant de son achat tout en offrant une bonne liquidité en cas de besoin. En raison des taux d'emprunt très bas actuels, il peut même être envisagé de les acheter à crédit, les intérêts et l'assurance ne venant pas effacer l'intégralité du loyer.

Dans notre exemple, pour simplifier le calcul, supposons que l'intégralité du déficit ait 9 ans et que les Revenus Fonciers de la dixième année seront neutres (RF= 0). Il faudra donc générer 5.000€ de revenus par an pour effacer l'intégralité du déficit avant qu'il ne soit perdu. En investissant 100.000€ de SCPI dont le rendement serait de 5%, les 5.000€ de loyers de cette SCPI seraient nets d'impôt pendant 2 ans ! Bien évidemment, les loyers ultérieurs seraient imposés en fonction des autres revenus fonciers, sachant qu'il est recommandé de conserver des SCPI pendant au moins 8 ans.

### Quid du déficit BIC de la location meublée ?

Les revenus de la location meublée sont des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) contrairement aux revenus de la location nue qui sont des revenus fonciers.

La grande différence dans l'imposition de ces deux régimes est de retenir un amortissement sur les immeubles et les meubles en BIC. Ces amortissements constituent des charges supplémentaires aux charges habituelles des revenus fonciers.

Le résultat de la location meublée peut alors présenter rapidement un déficit qui sera reportable pendant 10 ans sur des revenus de même nature.

### Comment, alors, générer des revenus BIC pour exploiter ce déficit ?

Si la location meublée en résidence service est une solution très intéressante pour apporter des revenus réguliers défiscalisés à la retraite dans le cadre fiscal de l'amortissement vu précédemment, l'acquisition en Censi-Bouvard est moins intéressante sur le long terme en raison de l'absence d'amortissement. Rappelons que ce concept offre une réduction d'impôt de 11% du prix d'acquisition étalée sur 9 ans en contrepartie de l'abandon de l'amortissement. Cette restriction permet de créer une belle synergie dans la situation de déficit BIC reportable.

Ainsi, en considérant un déficit BIC de 10.000€ n'ayant pas plus de 9 ans, un investissement de 100.000€ hors taxes générant 5% de rendement, permettrait d'obtenir des revenus nets d'impôt pendant 2 ans, avec en plus, une réduction d'impôt de 11.000€ étalée sur 9 ans, soit 1.222€ par an.



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

L'optimisation fiscale passe bien souvent par des synergies. C'est pourquoi chaque cas est unique, et seule une approche globale de la situation de nos clients permet d'apporter les meilleurs effets de levier. Je reste à votre disposition pour optimiser votre situation personnelle.

**Pascal RENONCET**

Consultant en stratégie patrimoniale THESAURUS

06.70.17.55.09

[pascal.renoncet@thesaurus.fr](mailto:pascal.renoncet@thesaurus.fr)

**THESAURUS**  
Aix-en-Provence - Bordeaux - Chatou - Evreux - Lille -  
Lyon - Marseille - Paris - Rueil-Malmaison  
Siège social  
Parc de la Duranne - 235 rue Louis de Broglie  
CS 20450 - 13592 Aix-en-Provence Cédex 3  
Tél : 04 42 29 64 50 - Fax : 04 42 20 34 26 - [info@thesaurus.fr](mailto:info@thesaurus.fr)  
[www.thesaurus.fr](http://www.thesaurus.fr)

SAS de conseil en stratégie patrimoniale au capital de 250.000€ inscrite au RCS d'Aix-en-Provence n°407986421.  
Immatriculée sous le n° 07002115 auprès de l'ORIAS, [www.orias.fr](http://www.orias.fr) pour les activités de : Conseil en Investissements  
Financiers, membre de la CNCIF - Mandataire non exclusif en opérations de banque et services de paiement -  
Courtage en assurance, sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution -ACPR - 61 rue Taitbout  
- 75346 Paris Cedex 9. Transaction sur immeubles et fonds de commerce carte n° A06-2854 Marseille (sans manipulation  
de fonds, effets ou valeur), Responsabilité Civile Professionnelle conforme au CMF et au Code des Assurances - COVEA  
RISKS N° 120.137.168 -19/21 Allées de l'Europe- 92616 Clichy Cédex