





N°26 | La déduction des dépenses d'amélioration et d'entretien de l'habitat des revenus fonciers (dont déficit foncier)

Sources : [Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique](#), [impôts.gouv.fr](#), ANIL, janvier 2023.

Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
 Rénovation et performance énergétique <i>Dispositif fiscal</i>	 Propriétaire bailleur	 Maison individuelle  Appartement	Diminution du montant de l'impôt sur le revenu	Cumulable avec d'autres aides	Eligibilité sans conditions de ressources



Toutes les aides pour [les propriétaires bailleurs](#)

Toutes les règles de [cumul](#) des différentes aides



Présentation du dispositif

Objectif	Favoriser la rénovation de l'habitat ancien en s'appuyant sur un dispositif fiscal permettant la réduction des impôts sur le revenu.
Acteur(s) porteur(s) le dispositif	Ministère de l'économie, des finances et de la relance.
Nature du dispositif	<p>Dispositif fiscal, renvoyant à une diminution du montant de l'impôt sur le revenu par la déduction des charges des revenus fonciers. Le dispositif fiscale est effectif si le propriétaire effectue :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dépenses d'amélioration renvoyant à l'apport d'un équipement ou d'un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble, et/ou, Les dépenses de réparation et d'entretien correspondant à des travaux qui ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agence ou l'équipement initial. Elles s'apparentent généralement aux dépenses de maintien en l'état de l'immeuble et les dépenses de réparation dépassant les opérations courantes. <p>Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont quant à elles pas déductibles.</p> <p>Il est possible de bénéficier d'un coup de pouce fiscal au travers du mécanisme de déficit foncier. Si le montant des charges du propriétaire est supérieur à ses revenus alors il est en situation de déficit foncier. Le montant de ce déficit, c'est-à-dire des charges supérieures aux revenus fonciers peut alors</p>

être déduire du revenu global (salaires ou pensions retraite par exemple) et ainsi permettre de diminuer le montant de l'impôt sur le revenu (lorsque le propriétaire bailleur ne relève pas du régime micro foncier).

N.B. Les informations spécifiques au déficit foncier sont signalées dans la suite de la fiche par un encadré bleu comme celui-ci.

•

Date de création du dispositif

Ce dispositif a été instauré par la loi Balladur, en 1993.

Critères d'éligibilité

Statut d'occupation

Il s'adresse aux propriétaires bailleurs d'un logement proposé à la location nue (non-meublée), relevant du régime d'imposition au réel (déduction des revenus fonciers les dépenses réellement engagées au cours de l'année fiscale)¹.

Pour le déficit foncier, lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un logement, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, **le logement doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation**, sous peine de voir l'imputation du déficit foncier sur le revenu global remise en cause.

Nature des travaux

► Les dépenses d'amélioration :

Elles visent à apporter à un logement un **équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie** (sans modifier la structure du bâtiment).

Par exemple :

- l'installation ou le remplacement du chauffage central ;
- la réalisation de travaux d'isolation ;
- l'installation ou le remplacement de la salle d'eau ;
- l'installation ou le remplacement de la cuisine ;
- l'installation ou le remplacement du tout-à-l'égout ;
- l'installation ou le remplacement d'un ascenseur ;
- l'installation ou le remplacement d'une antenne collective de télévision.

Les dépenses d'amélioration réalisées dans un local à usage professionnel ou commercial ne sont pas déductibles, à l'exception de celles destinées à faciliter l'accueil des personnes handicapées ou destinées à protéger les locaux de l'amiante.

► Les dépenses de réparation et d'entretien :

Il s'agit de travaux ayant pour objet de **maintenir ou de remettre un logement en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination**, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

¹ Le régime réel d'imposition s'applique lorsque : le **revenu brut est supérieur à 15 000 € ? ou si le propriétaire bailleur est expressément exclu du régime micro-foncier** (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...) **ou sur option pour les propriétaires bailleurs relevant normalement du régime micro-foncier**. Cette option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044. L'option est valable et irrévocable pendant trois ans. Au terme de cette période de trois ans, l'option se reconduit annuellement par le dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Les dépenses de réparation s'apparentent en général aux **dépenses dépassant les opérations courantes d'entretien et qui consistent en la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels** pour maintenir l'immeuble en mesure d'être utilisé conformément à sa destination.

Les travaux doivent avoir été payés au cours de l'année d'imposition.

► **Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont jamais déductibles.**

Pour rappel, les autres frais et charges déductibles (en dehors des travaux mentionnés ci-dessus) du revenu foncier sont :

- Les frais d'administration et de gestion ;
- Les impôts et taxes (ex : taxe foncière) ;
- Les primes d'assurances ;
- Les provisions pour charges de copropriété ;
- Les charges locatives, si le propriétaire n'est 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 intérêts d'emprunt.

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul

La déduction du déficit foncier est plafonnée.

- **Déficit foncier imputable sur le revenu brut global**

Un déficit foncier résultant des charges autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu brut global² de l'année dans la **limite de 10 700 € ou 21 400 €** (entre 2023 et 2025) pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au sens du même article. La loi renvoie à un décret (à paraître) le soin de préciser les conditions de ces travaux ([loi de finances rectificative pour 2022 \(LFR 2022\), article 12](#)).

Si le propriétaire bailleur le souhaite, l'excédent de déficit foncier peut être reporté et déduit durant **6 ans** du revenu global – et donc des impôts – ou **10 ans des revenus fonciers seuls**.

N.B. La mesure du doublement de déficit foncier pour les travaux de rénovation énergétique permettant la sortie de passoire énergétique est en cohérence avec le calendrier prévu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui interdit la location des logements classés G à partir du 1er janvier 2025 et celle des logements classés F à compter de 2028. Elle s'applique aux dépenses déductibles de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable pourra justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui seront payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Si le contribuable ne justifie par du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux seront reconstitués³.

- **Cas particulier des intérêts d'emprunts imputables sur les revenus fonciers**

La fraction du déficit foncier qui résulte des intérêts d'emprunts, n'est imputable que sur les revenus fonciers des **10 années suivantes**.

² Le revenu brut global correspond aux revenus fonciers additionnés des autres revenus (salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite etc.).

³ Source : <https://www.anil.org>

Modalités d'octroi

Modalités et circuits d'instruction des demandes	<p>Les charges déductibles sont à renseigner lors de la déclaration des revenus fonciers, à effectuer par le biais du formulaire n°2044, à joindre à la déclaration de revenus globale, renseignée grâce au formulaire n° 2042.</p> <p>Les pièces permettant de justifier les charges déclarées sont à conserver. L'administration fiscale pourra demander au propriétaire-bailleur de lui fournir ces justificatifs afin de contrôler le bien-fondé de la déduction.</p>
Fréquence d'octroi	Annuelle, pour les dépenses engagées au cours de l'année d'imposition.
Critères autres et points de vigilance	Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un logement, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, le logement doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation , sous peine de voir l'imputation du déficit foncier sur le revenu global remise en cause.

Publics et/ou situations non couverts

Critère(s) d'exclusion	Les propriétaires-bailleurs relevant du régime d'imposition microfoncier ne bénéficient pas du dispositif.
-------------------------------	--