





Sources : [Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, impôts.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr), septembre 2022.

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.</p> <p>Dans le cadre d'un investissement locatif, il est possible de bénéficier d'un coup de pouce fiscal si les charges sont supérieures aux recettes. Ce mécanisme, appelé déficit foncier, permet de diminuer le montant des impôts, notamment lors de la réalisation de travaux.</p> <p>Il s'adresse aux propriétaires d'un logement qu'ils proposent à la location nue (non-meublé) et qui relèvent du régime d'imposition au réel (il permet de déduire des revenus fonciers les charges selon les dépenses réellement engagées au cours de l'année fiscale).</p> <p>Le régime réel d'imposition s'applique lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Le revenu foncier imposable au régime réel est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges déductibles, pour leur montant réel et justifié.</p>

Il est possible de déduire :

- Les frais d'administration et de gestion ;
- **Certains travaux (cf. Nature des travaux, page 2) ;**
- 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.

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-meublé).

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.

► 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.

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.**

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 global¹ de l'année dans la **limite de 10 700 €** (ou **15 300 € lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel est pratiqué la déduction au titre de l'amortissement Périissol ou sur un logement qui relève de la déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention avec l'Anah**).

Toutefois l'excédent de déficit foncier peut ensuite être reporté et déduit durant **6 ans**.

- **Déficit foncier imputable sur les revenus fonciers**

La fraction du déficit foncier qui excède la limite de 10 700 € (ou 15 300 € cf. explications ci-dessus) et/ou la fraction du déficit foncier qui résulte des intérêts d'emprunts, n'est imputable que sur les revenus fonciers des **10 années suivantes**.

Modalités d'octroi

Modalités et circuits d'instruction des demandes

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**.

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.

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 micro-foncier ne bénéficient pas du dispositif.

¹ Le revenu brut global correspond aux revenus fonciers additionnés des autres revenus (salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite etc.).