



HAL
open science

Conditions d'éligibilité du doublement du plafond du déficit foncier

Marie Mascret de Barbarin

► **To cite this version:**

Marie Mascret de Barbarin. Conditions d'éligibilité du doublement du plafond du déficit foncier. L'essentiel du droit de l'immobilier, 2023, 2023 (7), pp.6. hal-04553222

HAL Id: hal-04553222

<https://amu.hal.science/hal-04553222v1>

Submitted on 19 Apr 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Conditions d'éligibilité du doublement du plafond du déficit foncier

*Marie Mascret de Barbarin,
Professeure à Aix-Marseille Université, CEFF, Aix-en-Provence, France*

Le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 précise les conditions permettant de bénéficier du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts.

Instituée en 1993 par la loi Balladur pour favoriser l'investissement immobilier locatif, la possibilité d'imputer sur son revenu global le déficit foncier réalisé sur des logements nus loués à usage d'habitation était jusqu'à présent limitée à 10 700 € par an, l'excédent pouvant être reporté sur le revenu global des 6 années suivantes ou sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Relevé à 15 300 € par la loi *ELAN* en présence d'un déficit « Périssol », ce plafond vient d'être à nouveau rehaussé à 21 400 € par la loi de finances rectificative pour 2022 au profit des dépenses de rénovation énergétique (art. 12-I, L. n° 2022-1499 du 1^{er} déc. 2022).

Ce décret précise les conditions d'application de cette mesure qui n'est que temporaire puisque le contribuable doit justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022, pour des dépenses acquittées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Les travaux de rénovation énergétique concernés doivent permettre à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, ce qui supposera en pratique que les propriétaires bailleurs fassent réaliser un diagnostic de performance énergétique avant et après la réalisation des travaux. Les types de travaux éligibles sont listés à l'art. D 319-17 de ce même code. Ils comprennent les

dépenses éligibles à l'éco-PTZ et à la prime de transition énergétique visées à l'art. D 319-16 mais excluent les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif et les travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique. L'imputation du déficit foncier sur le revenu global ne sera définitivement acquise que si le bien est maintenu en location nue jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au cours de laquelle elle aura été opérée. Une mesure considérée comme bienvenue dans la perspective de la mise en application de la loi Climat et Résilience qui interdira la location des logements classés G à partir de 2025 et des logements classés F à partir de 2028 (L. n° 2021-1104 du 22 août 2021).