

PRÉCISIONS SUR LE DOUBLEMENT DU DÉFICIT IMPUTABLE EN CAS DE RÉNOVATION D'UNE « PASSOIRE THERMIQUE »

Le décret 2023-297 du 21 avril 2023 fixe les modalités d'application du dispositif qui permet à un bailleur de bénéficier d'un doublement de la limite annuelle d'imputation du déficit foncier sur le revenu global en cas de rénovation d'une « passoire thermique » avant fin 2025.



FISCALITÉ

BAILLEURS
DÉFICITS FONCIERS
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legenre Avocat associé

Règles d'imputation des déficits fonciers

Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable limité à 10 700 €, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

La limite annuelle d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est portée à 21 400 € à concurrence du montant des dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique payés avant le 31 décembre 2025 permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D.

Sont éligibles les dépenses qui ouvrent droit au prêt à taux zéro

Les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique sont celles qui, au jour de l'acceptation d'un devis accompagné du versement d'un acompte ou, à défaut, à celui de leur paiement, sont énumérées à l'article D. 319-17 du code de la construction et de l'habitation, à savoir : le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie, le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants, les frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à

la réalisation des travaux, les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur, le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale et le coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement éligibles à la prime de transition énergétique.

Sont toutefois exclus les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif et les travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique.

Les DPE justificatifs à fournir sur demande de l'administration

Le contribuable doit justifier au plus tard le 31 décembre 2025 du nouveau classement de performance énergétique du bien. À défaut, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des travaux sont reconstitués selon les règles de droit commun.

Le décret précise que le contribuable fournit à la demande de l'administration, outre les devis et factures justifiant du respect des dispositions définies à l'article D. 319-16 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique établissant que le bien objet des dépenses respecte un niveau de performance énergétique correspondant aux classes E, F ou G, en cours de validité à une date comprise entre le 1er janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux et audits et un niveau A, B, C ou D, en cours de validité à l'issue des travaux et audits réalisés au plus tard le 31 décembre 2025.