



CABINET ROSTAING

EXPERT COMPTABLE - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Doublment des déficits fonciers : les modalités sont précisées



Pour sortir les logements loués du statut de «passoire thermique», le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global a été temporairement relevé à 21400€. Un décret du 21 avril 2023 (décret 2023-297) apporte des précisions sur les dépenses de travaux ouvrant droit au bénéfice de ce rehaussement, les obligations déclaratives ainsi que les justificatifs permettant d'attester du changement de classe énergétique du bien.

Déficit imputable jusqu'à 21 400 €

Afin d'inciter les propriétaires bailleurs de logements non meublés à engager des travaux de rénovation thermique, la loi de finances rectificative pour 2022 a temporairement doublé la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global (normalement fixée à 10 700€ par l'article 156, I-3o al. 2 du CGI) en cas de réalisation de travaux permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G au sens de l'article L 173-1-1 du CCH à une classe de performance énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025. Ce rehaussement s'applique aux dépenses pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Les déficits fonciers résultant de tels travaux (dans la mesure où ceux-ci sont déductibles des revenus fonciers) sont ainsi imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 21 400€. [Un décret](#) en date du 21 avril 2023 précise les dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du déficit foncier imputable sur le revenu global, les obligations déclaratives pour les contribuables qui souhaitent bénéficier de ces dispositions ainsi que les justificatifs permettant d'attester du changement de classe énergétique du bien.

Dépenses de travaux ouvrant droit au doublement de la limite

Le décret précise que les dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global 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. Il s'agit notamment :

- du coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie (tels que l'isolation thermique des toitures, des murs ou des planchers) ;
- du coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- des frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux.

Sont également prises en compte les dépenses de travaux d'amélioration de performance énergétique du logement ayant ouvert droit à la prime de transition énergétique (CGI art. 244 quater U, I-2-1^{er}) à l'exclusion, d'une part, des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et, d'autre part, des travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique.

Obligations déclaratives et justificatifs

Le décret indique que les contribuables doivent mentionner le déficit foncier à raison duquel ils demandent le rehaussement de la limite d'imputation sur leur revenu global sur la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle ce déficit est constaté. Par ailleurs, il précise qu'à la demande de l'administration, le contribuable fournit, outre les devis et factures justifiant du respect des dispositions, un diagnostic de performance énergétique (DPE ; CCH art. L. 126-26) établissant que le bien objet des dépenses respecte un niveau de performance énergétique (au sens de l'article L. 126-26 du CCH) 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 ;
- A, B, C ou D, en cours de validité à l'issue des travaux et audits et réalisés au plus tard le 31 décembre 2025.

On rappelle en effet qu'à défaut de justification du changement effectif de classement au plus tard fin 2025, les revenus fonciers et le revenu global des années au cours desquelles les dépenses ont été déduites sont reconstitués selon les modalités qui auraient été applicables sans la mesure.

Camille Jue-Mohr

Source - Actuel Expert-Comptable

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes