



Déficit foncier de travaux réalisés sur 2 années consécutives

Par Gwendal29

Bonjour, je m'interroge sur le report de déficit foncier dans le cas de travaux réalisés sur 2 années consécutives. Exemple avec 2 x 50 000 ? de travaux en N et N+1.

Pas de souci pour les travaux de l'année N: j'impute 10 700 ? sur le revenu global. Il restera 50 000 - 10 700 = 39 300 ? à déduire des revenus fonciers des 10 années suivantes, soit 3 930 ? par an.

Mais pour la déclaration de N+1 ?

a) on impute à nouveau 10 700 ? sur le revenu global (pour les travaux de N+1) + les 3 930 ? du report du solde des travaux de N ventilés sur 10 ans

b) on n'impute que 10 700 ? sur le revenu global (pour les travaux de N+1) et, le plafond étant atteint, les 3 930 ? de report du solde des travaux de N attendront l'année suivante

c) on impute 3 930 ? de report du solde des travaux de N + la différence (10 700 - 3 930 = 6 770 ?) pour les travaux de N+1

J'espère que ma question est assez claire, je n'ai pas trouvé d'exemple décrivant ce cas.

Merci d'avance

Gwendal

Par john12

Bonjour,

Si on reprend les chiffres de votre exemple (50000 ? de déficit foncier net en N et autant en N+1):

- En N, on déduit du revenu global 10700 ? (à condition bien sûr que le déficit ne résulte pas d'intérêts d'emprunt). L'excédent, soit 39300 ? est reportable sur les seuls revenus fonciers des 10 années suivantes, N+1 à N+10 maxi (à défaut d'imputation en N+10, le déficit foncier reportable N est perdu). On ne déduit pas forfaitairement 3930 ? par an, comme vous le faites. La déduction du déficit foncier reportable doit être effectuée, dès que le revenu net foncier le permet, sans possibilité de modulation.

- En N+1, en présence d'un nouveau déficit foncier net de 50000 ?, même schéma, soit 10700 ? à nouveau imputable sur le revenu global et l'excédent, soit 39300 ? reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, soit N+2 à N+11.

Bien cordialement

Par Gwendal29

Merci john12 pour cette réponse détaillée.

Je comprends pour commencer que ma formulation pour l'année N était fautive et qu'il manquait la donnée des revenus nets.

Je reprends mon exemple avec 10 000 ? de revenus fonciers et 2 tranches de travaux de 27 000 ? en N et N+1.

Pour la 1ère tranche de travaux, je déduis 10 700 ? de mes revenus globaux en N. Il restera un solde de 27 000 - 10 700 = 16 300 ? à reporter. Soit, s'il n'y avait qu'une seule tranche de travaux: 10 000 ? en N+1 et 6 300 ? en N+2.

Pour la 2ème tranche de travaux, je déduis 10 700 ? de mes revenus globaux en N+1. Il restera un solde de 27 000 - 10 700 = 16 300 ? à reporter.

En N+1, je déduis donc 10 700 ? (pour les travaux de N+1) + 10 000 ? (pour les travaux de N)

En N+2, je déduis 6 300 ? restant du report des travaux de N, plus 10 000 - 6 300 = 3 700 ?. Soldes des travaux: de N: 0 ?, de N1: 16 300 - 3 700 = 12 600 ?

En N+3, je déduis 10 000 ? pour les travaux de N+1

En N+4, je déduis 2 600 ? pour les travaux de N+1

Est-ce bien cela ?

Gwendal

Par john12

Bonjour,

Je m'excuse, mais votre exposé manque toujours de clarté et je ne comprends pas bien vos chiffres. On dirait que vous traitez le coût des travaux en dehors du revenu foncier, alors qu'il faut d'abord déterminer un résultat net foncier (à priori négatif), avant d'affecter ce déficit au revenu global pour 10700 ? maxi et pour l'excédent, aux seuls revenus fonciers positifs des 10 années suivantes.

Quand vous parlez de 10000 ? de revenus fonciers, je suppose qu'il s'agit du revenu net foncier avant déduction des travaux, ou alors qu'est-ce que ce chiffre ? Pourquoi ne pas résonner en résultat foncier net après travaux ?

Si je considère que les 10000 ? sont avant travaux, après travaux pour 27000 ? en N, on aboutit à un déficit foncier de 17000 ?, imputable sur le revenu global N pour 10700 ?, le surplus, soit 6300 ? (17000-10700) étant reportable sur les seuls revenus fonciers positifs, s'il y en a, de N+1 à N+10.

Idem pour les travaux de N+1.

Mais, comme vos chiffres ne correspondent pas aux miens, il vaut mieux que vous essayez de préciser simplement.

Dans l'attente,

Cordialement

Par Gwendal29

Merci pour votre patience car oui, vous avez raison, ceci n'est pas clair pour moi, d'où ma recherche de réponses.

En fait, je table sur un revenu net foncier avant travaux de 10 000 ? par an.

Je cherche à calculer le montant de travaux à réaliser sur 2 années consécutives, pour pouvoir "effacer" ces 10 000 ? le plus longtemps possible. Pour cela, j'ai besoin de comprendre comment s'effectuent les reports.

Pour l'année N

Revenus fonciers avant travaux 10 000 ?
travaux 27 000 ?
résultat foncier après travaux -17 000 ?
déficit foncier N-1 0 ?
résultat foncier avant imputation -17 000 ?
imputation globale 10 700 ?
résultat foncier après imputation globale -6 300 ?
imputation foncière 0 ?
déficit foncier -6 300 ?

Pour l'année N+1

Revenus fonciers avant travaux 10 000 ?
travaux 27 000 ?
résultat foncier après travaux -17 000 ?
déficit foncier N-1 -6 300 ?
résultat foncier avant imputation -23 300 ?
imputation globale 10 700 ?
résultat foncier après imputation globale -12 600 ?
imputation foncière ???? ?
déficit foncier ???? ?

Pour N+1, puis-je imputer 10 000 ? à mon résultat foncier (pour report du solde des travaux de N) ? Ou faudra-t'il attendre N+2 car j'ai déjà déduit 10 700 ? (pour les travaux de N+1) ?

Merci d'avance

Gwendal

Par john12

Rebonjour,

Il y a du mieux dans la présentation, même si la perfection n'est pas encore là.

Avant de passer aux chiffres, je rappelle les principes qu'on doit avoir présents à l'esprit, pour simplifier le raisonnement.

- Dans un premier temps, on détermine un revenu foncier net global de l'année (toutes propriétés confondues, le cas échéant), toutes charges déduites y compris travaux, bénéficiaire ou déficitaire. Dans votre cas, au moins pendant la phase de travaux, le résultat global va être déficitaire.

- Si le résultat est déficitaire, hypothèse retenue ici, le déficit foncier global est, pour autant qu'il ne corresponde pas à des intérêts d'emprunt, imputé sur le revenu global à hauteur de 10700 ?, le surplus que l'on qualifiera de déficit reportable, étant reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (et seulement sur les revenus fonciers et plus sur le revenu global). A défaut d'imputation au cours des 10 années suivantes, le déficit foncier reportable de l'année concerné est perdu.

Je suppose que vous avez regardé une déclaration annexe de revenus fonciers 2044 et si c'est le cas, vous avez vu en fin d'imprimé qu'il existe un § de suivi des déficits fonciers des 10 années précédentes. Pour compléter et comme déjà dit, les déficits antérieurs reportables sont imputables sur les revenus fonciers bénéficiaires nets de l'année, dès que

cela est possible et donc sans possibilité de modulation offerte au contribuable.

Ceci rappelé, vos chiffres de l'année N me paraissent bons.

En N, on a donc imputé 10700 ? sur le revenu global et il reste un déficit foncier de 6300 ? reportable uniquement sur des revenus fonciers bénéficiaires des années N+1 à N+10.

En N+1

Le déficit foncier global est encore de 17000 ?. On l'impute, pour 10700 ? sur le revenu global et le surplus de déficit foncier, soit 6300 ? est reportable sur les revenus fonciers bénéficiaires des années N+2 à N+11

Au terme de l'année N+1, on a donc un stock de déficits fonciers reportables sur les revenus fonciers suivants, dans la limite de 10 ans, de $6300 \times 2 = 12600$? (6300 reportables jusqu'en N+10 et 6300 reportable jusqu'en N+11).

"Pour N+1, puis-je imputer 10 000 ? à mon résultat foncier (pour report du solde des travaux de N) ? Ou faudra-t'il attendre N+2 car j'ai déjà déduit 10 700 ? (pour les travaux de N+1) ?"

Je ne comprends pas votre question. Votre résultat foncier net de N+1 étant négatif, il n'est pas question de déduire quelque montant que ce soit, au titre des travaux effectués en N. Comme dit plus haut, vos déficits fonciers reportables antérieurs ne sont imputables que sur les revenus fonciers bénéficiaires des années suivantes.

A défaut de travaux en N+2, vous devriez donc pouvoir imputer, sur le revenu net foncier (et non revenu global) les 6300 ? de déficit reportable de N et une partie du déficit reportable de N+1.

Espérant avoir réussi à vous convaincre,

Bon après-midi, malgré le temps pourri (en Aveyron du moins),

Cdt

Par Gwendal29

Bonsoir et merci de vos efforts pédagogiques.

Voici où j'en suis après avoir repris mon tableau suite à vos éclairages.

Année N

Revenus fonciers avant travaux:	10 000 ?
Travaux:	27 000 ?
revenu foncier net global:	-17 000 ?
imputation du déficit sur revenu global:	10 700 ?
imputation du déficit sur revenu foncier:	0 ?
cumul déficit reportable:	-6 300 ?

Année N+1

Revenus fonciers avant travaux:	10 000 ?
Travaux:	27 000 ?
revenu foncier net global:	-17 000 ?
imputation du déficit sur revenu global:	10 700 ?
imputation du déficit sur revenu foncier:	0 ?
cumul déficit reportable:	-12 600 ?

Année N+2

Revenus fonciers avant travaux:	10 000 ?
Travaux:	0 ?
revenu foncier net global:	10 000 ?
imputation du déficit sur revenu global:	0 ?
imputation du déficit sur revenu foncier:	10 000 ?
cumul déficit reportable:	-2 600 ?

Année N+3

Revenus fonciers avant travaux:	10 000 ?
Travaux:	0 ?
revenu foncier net global:	10 000 ?
imputation du déficit sur revenu global:	0 ?
imputation du déficit sur revenu foncier:	2 600 ?
cumul déficit reportable:	0 ?

Vous ai-je bien compris cette fois ?

Cordialement,

Gwendal

Par john12

En effet, vous m'avez bien compris, semble-t-il et j'en suis heureux.
Vos derniers calculs sont corrects.

Bonne fin de soirée et à une prochaine peut-être, si besoin.