

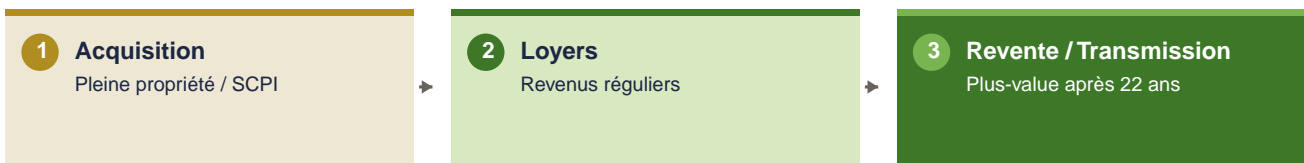
Déficit Foncier

Imputation du déficit jusqu'à 10 700 €/an sur le revenu global

PRÉSENTATION

Régime applicable aux propriétaires bailleurs en location nue au régime réel. Les travaux d'entretien, réparation et amélioration créent un déficit imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 €/an (21 400 € pour les travaux énergétiques jusqu'au 31/12/2025). Excédent reportable 10 ans sur les revenus fonciers.

MÉCANISME EN 3 ÉTAPES



AVANTAGES & POINTS DE VIGILANCE

AVANTAGES

- Imputation directe sur revenu global (vs réduction d'IR)
- Très efficace pour TMI 30-45 %
- Plafond doublé pour rénovation énergétique (jusqu'à 21 400 €)
- Cumulable avec d'autres dispositifs

POINTS DE VIGILANCE

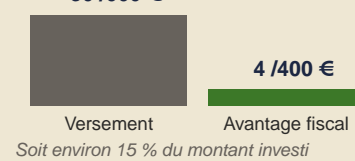
- Engagement de location nue 3 ans après imputation
- Travaux à coordonner et facturer correctement
- Plafond annuel de 10 700 € (pour le revenu global)
- Régime réel obligatoire (comptabilité)

CAS D'USAGE TYPE

EXEMPLE

Propriétaire 50 ans, TMI 41 %, rénove un appartement locatif 30 000 € : économie d'IR ~4 400 €.

IMPACT ESTIMÉ (EXEMPLE)



Avertissements réglementaires

Mentions exigées par la réglementation applicable (Règlement Général AMF, Livre III ; DOC-2014-22 — recommandation marketing CIF). À lire attentivement avant toute décision.

Nature du document

Cette fiche est un support général d'information à caractère commercial. Elle ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Elle n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs / UCITS).

Risques et limites — à connaître avant d'investir

- Ce document est un support général d'information. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Il n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs/UCITS).
- Toute décision d'investissement doit faire l'objet d'une analyse personnalisée de votre situation patrimoniale, fiscale et familiale avec un professionnel habilité (CIF).
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer en fonction de la législation.
- Risque de perte en capital : la valeur des parts ou du bien peut baisser. Les loyers peuvent fluctuer ou être interrompus (vacance, impayés).
- Liquidité limitée : revente possible mais non immédiate, dépend du marché secondaire ou de la conjoncture immobilière.
- Horizon de placement long (8-15 ans minimum). Frais d'entrée souvent significatifs (souscription, notaire).
- Aucune garantie de rendement ni de revente au prix d'achat.

Réclamations et médiation

Toute réclamation peut être adressée à : ASTERALE — 4 Allée Django Reinhardt, 94110 Arcueil — sebastien.bailly@asterale.fr. À défaut de réponse satisfaisante sous 2 mois, vous pouvez saisir le Médiateur de l'AMF (17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 — www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF) ou le médiateur de la consommation compétent.

Cette solution vous intéresse ?

Sébastien Bailly, conseiller en gestion de patrimoine, examine avec vous si le dispositif « Déficit Foncier » est réellement adapté à votre situation patrimoniale, fiscale et familiale.

Premier entretien offert — 1 heure

Pour étudier « Déficit Foncier » avec vous

Confidentiel et sans engagement. Présentiel à Arcueil ou visioconférence.

Réservez sur www.asterale.fr · 06 28 54 13 74