



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Assouplir l'imputation des déficits fonciers

Question écrite n° 16229

Texte de la question

M. Didier Padey appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur les modalités d'imputation des déficits fonciers prévues à l'article 156 du code général des impôts. Le dispositif actuel permet l'imputation sur le revenu global, dans la limite annuelle de 10 700 euros, des déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt. Cette faculté, issue de la loi de finances rectificative du 22 juin 1993, avait pour objectif d'encourager les travaux de rénovation et de soutenir l'activité du secteur du bâtiment. Toutefois, l'environnement fiscal et social dans lequel cette mesure a été conçue a profondément évolué. Lors de son adoption en 1993, le taux des prélèvements sociaux était de 2,4 %, alors qu'aujourd'hui, les revenus fonciers supportent des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit un niveau sans commune mesure avec celui qui prévalait lors de la création du dispositif. Dès lors, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros peut produire des effets défavorables pour certains contribuables, en particulier ceux dont l'impôt sur le revenu est faible ou nul. En effet, la fraction du déficit imputée sur le revenu global est définitivement consommée alors qu'elle pourrait, si elle était reportée sur des revenus fonciers futurs, permettre une économie non seulement d'impôt sur le revenu mais également, selon la situation du contribuable, de prélèvements sociaux. Cette situation conduit certains propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation à perdre une part de l'avantage économique attaché au déficit foncier. Le phénomène est particulièrement marqué pour cette catégorie de contribuables et peut, dans certains cas, atténuer l'effet incitatif du dispositif en matière de rénovation du parc locatif privé, notamment pour les contribuables faiblement imposés. Dans ce contexte, il pourrait être envisagé de permettre aux contribuables, sur option expresse exercée lors de la déclaration de revenus, de renoncer à l'imputation sur le revenu global de tout ou partie de leur déficit foncier et d'en assurer le report intégral sur les revenus fonciers futurs. Une telle évolution permettrait d'adapter le dispositif à l'évolution considérable des prélèvements sociaux depuis 1993, tout en préservant son objectif initial de soutien à la rénovation du parc locatif privé. S'agissant des modalités techniques d'une telle option, l'argument tenant à la complexité de sa mise en œuvre doit être relativisé. En effet, le dispositif ne modifierait ni la nature des revenus fonciers ni les règles de calcul du déficit, mais uniquement ses modalités d'imputation, en introduisant une option déclarative offerte au contribuable. De nombreux mécanismes fiscaux existants reposent déjà sur des options comparables, notamment en matière de régimes d'imposition ou de report de déficits. En outre, les outils de déclaration et de traitement automatisé des revenus permettent aujourd'hui d'intégrer ce type de choix sans difficulté substantielle. Enfin, il s'agirait non d'un avantage fiscal supplémentaire, mais d'un simple étalement dans le temps de l'imputation, sans impact sur l'économie générale du dispositif. Il souhaite connaître sa position à ce sujet.

Données clés

Auteur : [M. Didier Padey](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - Les Démocrates

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16229

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juin 2026](#), page 5584