SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Déficit Foncier 2026 : déduire les travaux du revenu global et défiscaliser

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Déficit Foncier 2026 : déduire les travaux du revenu global et défiscaliser

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

10 700€	21 400€	10 ans	Tous biens
/an revenu global	rénovation DPE F/G	report	anciens éligibles

EN RÉSUMÉ

Le déficit foncier permet de déduire jusqu'à 10 700€/an du revenu global (21 400€ pour rénovation DPE F/G), HORS plafond des niches fiscales. Reportable 10 ans sur revenus fonciers. Tous biens anciens éligibles.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱️ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Déficit Foncier et à qui s'adresse-t-il ?

Le déficit foncier permet de déduire jusqu'à 10 700€/an du revenu global (21 400€ pour rénovation DPE F/G), HORS plafond des niches fiscales. Reportable 10 ans sur revenus fonciers. Tous biens anciens éligibles.

Le Déficit Foncier : pour qui ?

Investisseurs sur l'ancien

Profils 35-60 ans qui acquièrent dans l'ancien à rénover, partout en France, sans contrainte de

TMI 30% à 45%

Effet TMI direct : à TMI 41%, 10 700€ de déficit = 4 387€ d'économie d'impôt + ~1 800€ de PS = 6 200€ d'économie réelle.

zone ou de loyer.

Rénovation énergétique

Acquéreurs de biens DPE F/G qui veulent les rénover : bonus 21 400€/an doublé jusqu'au 31/12/2025.

Pourquoi choisir le Déficit Foncier en 2026 ?

Imputation revenu global

Jusqu'à 10 700€ par an déductibles directement du revenu global (impôt brut), sans entrer dans le plafond des niches fiscales.

Bonus rénovation énergétique

Plafond doublé à 21 400€ pour les travaux permettant de passer un bien des classes DPE F ou G à mieux (loi finances 2023, jusqu'au 31/12/2025).

Report 10 ans

Le déficit non imputable l'année des travaux est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes — lissage fiscal puissant.

Tous logements anciens

Aucune zone, aucun plafond de loyer ou de ressources : applicable partout en France sur tout bien locatif ancien.

Mécanisme fiscal du Déficit Foncier en détail

Le déficit foncier consiste à acheter un bien immobilier ancien à rénover, à le louer nu (location classique non meublée), et à déduire des revenus fonciers le coût des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. Lorsque les charges (travaux + intérêts + autres) excèdent les revenus fonciers, le solde négatif (le « déficit ») est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an, et reportable sur les 10 années suivantes pour la fraction excédant ce plafond. Pour un cadre TMI 41% ayant 30 000€ de travaux : 10 700€ déduits du revenu global = 4 387€ d'économie d'impôt l'année des travaux + le reste des travaux reportés sur les revenus fonciers futurs. Conditions : location nue (PAS meublée), engagement de location 3 ans minimum après imputation du déficit, travaux d'entretien/réparation/amélioration (PAS de construction ni d'agrandissement). Le déficit

foncier est cumulable avec la quasi-totalité des autres dispositifs (Malraux, Monument Historique, Denormandie).

Comment investir en Déficit Foncier en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Déficit Foncier réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Acquérir un bien ancien locatif**
   Tout bien immobilier ancien destiné à la location nue, partout en France, sans plafond géographique.

2. **Réaliser des travaux déductibles**
   Travaux de réparation, entretien, amélioration (isolation, chauffage, fenêtres). Pas de construction nouvelle ni surélévation.

3. **Opter au régime réel**
   Régime réel obligatoire (le micro-foncier 30% abattement empêche le déficit). Engagement 3 ans minimum.

4. **Calculer le déficit**
   Charges + travaux − revenus fonciers = déficit. Imputable au revenu global jusqu'à 10 700€/an (21 400€ DPE).

5. **Reporter le surplus**
   Excédent reportable sur revenus fonciers des 10 années suivantes.

Conditions d'éligibilité Déficit Foncier

- ✓ Bien immobilier ancien donné en location nue (non meublé)
- ✓ Régime réel d'imposition des revenus fonciers (et non micro-foncier)
- ✓ Travaux de réparation, entretien ou amélioration (pas de construction nouvelle)

- ✓ Engagement de location pendant 3 ans après l'imputation du déficit
- ✓ Pour le bonus 21 400€ : passage de DPE F/G à E ou mieux

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Christophe, cadre 47 ans, TMI 41%

T3 ancien acquis à Lille	**165 000€**
Travaux de rénovation énergétique (DPE F→C)	**85 000€**
Revenus fonciers annuels	**9 600€**
Déficit imputable revenu global (bonus DPE)	**21 400€**
Déficit reportable sur revenus fonciers	**54 000€ sur 10 ans**
Économie d'impôt immédiate (TMI 41% + PS)	**12 410€**
Économie totale étalée sur 11 ans	**+34 800€**
Loyer après rénovation	**810€/mois (vs 720€ avant)**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Déficit Foncier ?

Comme tout investissement immobilier, le Déficit Foncier comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les

rapidement.

opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Déficit Foncier

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Confondre travaux déductibles et non déductibles

Les travaux d'AMÉLIORATION sont déductibles, mais les travaux d'AGRANDISSEMENT ou de CONSTRUCTION ne le sont pas. Toujours faire valider par un expert-comptable la nature des travaux.

Choisir le micro-foncier à tort

Le micro-foncier (abattement 30%) ne permet PAS de créer un déficit. Pour bénéficier du déficit foncier, option pour le régime réel obligatoire (revenus fonciers > 15 000€/an ou option).

Mal anticiper le calendrier travaux

Les travaux doivent être PAYÉS dans l'année pour être déductibles. Un travaux livré en décembre N et payé en janvier N+1 = déduction sur N+1.

Vendre dans les 3 ans

L'imputation du déficit sur le revenu global oblige à louer 3 ans minimum après l'année d'imputation. Vente avant = remise en cause des avantages.

Comment optimiser votre Déficit Foncier

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Cumuler avec Denormandie

Sur l'ancien rénové en zone éligible, cumul Denormandie (réduction d'impôt 12-21%) + déficit foncier (déduction des travaux non couverts par Denormandie) = optimisation maximale.

Étaler les travaux sur 2-3 ans

Pour des travaux >40 000€, étaler sur 2-3 ans permet de maximiser l'imputation 10 700€/an chaque année (vs imputation sur revenus fonciers seulement).

Cibler les biens à fort potentiel travaux

Priorité aux biens nécessitant 30-50% de travaux par rapport au prix d'achat (rentabilité fiscale optimale).

Doubler en couple

En couple non séparé de biens, chaque conjoint peut imputer 10 700€ de déficit sur sa part de revenus = 21 400€/an déductibles.

Déficit Foncier vs autres dispositifs ancien 2026

Critère	Déficit Foncier	Denormandie	LMNP réel	Pinel ancien
Type de bien	Tout ancien	Ancien zone ACV	Ancien meublé	Ancien zone tendue
Avantage	Déduction TMI	Réduction 12-21%	Amortissement	Réduction
Plafond impôt déductible	10 700€ (21 400€ DPE)	300 000€ (assiette)	Pas de plafond	300 000€
Report sur années suivantes	10 ans	—	Indéfini	—
Plafond niches	Hors plafond	Inclus	Hors plafond	Inclus
Zone géographique	Partout	222 villes	Partout	Tendues
Engagement	3 ans	6/9/12 ans	9 ans recommandé	6/9/12 ans

Pourquoi investir en Déficit Foncier avec Supinvest ?

Investir en Déficit Foncier est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Déficit Foncier

Voici les principales villes où nos clients investissent en Déficit Foncier. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Marseille · Bordeaux · Lille · Toulouse · Nantes · Strasbourg · Rennes · Montpellier · Le Havre · Dijon · Reims · Tours · Rouen · Limoges · Nîmes · Caen · Brest · Nancy

FAQ Déficit Foncier

Que peut-on imputer au revenu global ? +

Quels travaux sont éligibles ? +

Quelle différence avec Denormandie ? +

Faut-il forcément le régime réel ? +

Le bonus 21 400€ est-il vraiment double ? +

Combien dure l'engagement ? +

Combien coûte un expert-comptable pour un déficit foncier ? +

Le doublement à 21 400€ est-il toujours en vigueur ? +

Puis-je créer un déficit foncier sans avoir de revenus fonciers ? +

Comment déclarer le déficit foncier ? +

Sources : art. 156 CGI, loi de finances 2023 (bonus DPE), BOI-RFPI-BASE-30

Sources officielles Déficit Foncier

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 156 CGI - Déficit foncier ↗
- BOFiP - Déficit foncier BOI-RFPI-BASE-30 ↗
- Doublement à 21 400€ - Décret 2023-297 ↗
- Notice 2044 - Revenus fonciers ↗

Dispositifs complémentaires au Déficit Foncier

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Denormandie

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

Découvrir →

Malraux

30% de réduction sur travaux en Site Patrimonial Remarquable, hors plafond niches

Découvrir →

Monument Historique

Déduction 100% des travaux et charges du revenu global, sans aucun plafond

Découvrir →

Prêt à investir en Déficit Foncier ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI

Sources utilisées

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit