

TRUSTIFY

Promoteur dans l'ancien

Guide du déficit foncier

Guide du Déficit Foncier

Comprendre, optimiser et réduire durablement votre fiscalité immobilière

Le déficit foncier est aujourd'hui l'un des dispositifs fiscaux les plus efficaces pour les investisseurs souhaitant acquérir un bien ancien nécessitant d'importants travaux. En permettant de déduire les dépenses de rénovation de vos revenus fonciers, voire de votre revenu global dans certaines limites, ce mécanisme peut réduire significativement votre imposition tout en augmentant la valeur de votre patrimoine. Chez **Trustify**, de nombreuses opérations sont spécialement conçues pour vous permettre de bénéficier pleinement de ce dispositif.



Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Lorsque les **dépenses de travaux** réalisées sur un bien immobilier destiné à la location sont supérieures aux revenus fonciers générés, un **déficit foncier** est créé. Ce déficit peut alors être utilisé pour diminuer votre imposition.

Le principe est simple : plus les travaux sont importants, plus le déficit foncier est élevé, permettant ainsi d'alléger votre fiscalité tout en améliorant la qualité de votre patrimoine immobilier.

Pour qui ?

Le déficit foncier est particulièrement adapté aux investisseurs **fortement fiscalisés** qui recherchent une stratégie patrimoniale durable, alliant optimisation fiscale et création de valeur réelle.



Comment fonctionne le dispositif ?

Le mécanisme repose sur trois étapes clés, depuis l'acquisition jusqu'à la déduction fiscale effective.



1. Acquisition

Acquisition d'un bien ancien nécessitant des travaux de rénovation significatifs.



2. Travaux éligibles

Réalisation des travaux de rénovation éligibles au dispositif du déficit foncier.



3. Déduction fiscale

Déduction des dépenses de vos revenus fonciers et, sous conditions, de votre revenu global.

- ❏ Le déficit non utilisé au cours d'une année peut être **reporté sur les années suivantes** selon les règles fiscales en vigueur, offrant ainsi une flexibilité précieuse dans votre stratégie d'optimisation.

Pourquoi investir en déficit foncier ?

Contrairement à certains mécanismes de défiscalisation, le déficit foncier repose avant tout sur la **création de valeur réelle** du bien immobilier. Il offre une combinaison d'avantages unique.



Réduction fiscale

Diminuez significativement votre imposition sur le revenu grâce à la déduction des charges de travaux.



Valorisation patrimoniale

Augmentez la valeur de votre bien grâce à une rénovation de qualité dans des emplacements recherchés.



Revenus locatifs

Préparez des revenus fonciers futurs stables sur un patrimoine immobilier rénové et attractif.



Performance énergétique

Améliorez le DPE de votre bien, renforçant ainsi sa valeur et son attractivité locative à long terme.



Quels travaux sont éligibles ?

La réglementation fiscale permet de prendre en compte un large éventail de dépenses de rénovation. En revanche, les **travaux d'agrandissement ou de construction neuve** ne relèvent généralement pas du déficit foncier. Chaque opération doit être analysée individuellement avec votre conseiller fiscal.

Structure & Enveloppe

- Réfection des toitures
- Ravalement de façade
- Isolation thermique
- Menuiseries extérieures

Équipements techniques

- Plomberie
- Électricité
- Chauffage

Aménagements intérieurs

- Réfection des sols
- Cuisine équipée
- Salle de bains
- Peintures & finitions

Réparations diverses

Toutes réparations nécessaires au maintien ou à la remise en état du bien locatif.

À qui s'adresse le déficit foncier ?

Ce dispositif est particulièrement pertinent pour les contribuables dont la fiscalité est élevée et qui souhaitent construire un patrimoine immobilier de qualité sur le long terme.



Propriétaires investisseurs

Déjà propriétaires, ils souhaitent diversifier et optimiser leur patrimoine immobilier existant.



Contribuables fortement imposés

Cadres, chefs d'entreprise et professions libérales cherchant à réduire leur pression fiscale de manière durable.



Porteurs de revenus fonciers

Investisseurs percevant déjà des revenus fonciers, souhaitant les compenser efficacement par du déficit.



Stratèges patrimoniaux

Toute personne souhaitant développer un patrimoine immobilier solide et pérenne sur le long terme.



L'accompagnement Trustify

Chez Trustify, nous sélectionnons des opérations permettant d'optimiser la création de valeur tout en intégrant les dispositifs fiscaux applicables. Nos équipes étudient chaque immeuble avec rigueur.



Sélection patrimoniale

Maximiser la qualité patrimoniale et optimiser le montant des travaux éligibles pour chaque opération.



Sécurisation technique

Sécuriser les aspects techniques et administratifs en coordonnant la rénovation avec notre partenaire national **De Rent Company**.



Suivi jusqu'à la livraison

Accompagner l'investisseur à chaque étape, de la signature jusqu'à la livraison du bien rénové.



Trustify recommande systématiquement à ses investisseurs de valider leur situation avec leur **expert-comptable ou conseiller fiscal** afin de vérifier que le déficit foncier correspond bien à leur situation personnelle.

Exemple d'opération

Voici un modèle illustrant le fonctionnement concret du dispositif. *Les valeurs ci-dessous sont à compléter avec les données d'une opération Trustify réelle.*

Indicateur	Montant / Valeur
Acquisition d'un appartement ancien	À compléter
Montant des travaux éligibles	À compléter
Revenus fonciers annuels	À compléter
Déficit foncier généré	À compléter
Économie d'impôt estimée	À compléter
Valorisation du bien après travaux	À compléter

 Cet exemple sera complété avec les données d'une opération Trustify concrète afin d'illustrer fidèlement le potentiel du dispositif pour vos investissements.



Pourquoi choisir Trustify ?

Notre philosophie

Le déficit foncier est un formidable levier patrimonial... à condition que le projet immobilier soit de qualité. **Notre priorité n'est pas de vendre un avantage fiscal.**

Notre priorité est de sélectionner des immeubles offrant un véritable potentiel de valorisation, dans des emplacements recherchés, avec une rénovation de qualité et une stratégie patrimoniale cohérente.

Notre engagement

L'avantage fiscal constitue un **accélérateur de rentabilité**, mais il ne remplace jamais les fondamentaux d'un bon investissement immobilier.

Chez Trustify, nous construisons avant tout des opérations pérennes, pensées pour **créer de la valeur sur le long terme.**

À retenir

Le déficit foncier permet de transformer des dépenses de rénovation en un véritable levier d'optimisation patrimoniale. Lorsqu'il est associé à un projet immobilier de qualité, il offre une double opportunité.

Réduire sa fiscalité

Déduire les charges de travaux pour alléger significativement votre imposition sur le revenu global et foncier.

Développer son patrimoine

Construire un patrimoine immobilier durable, rénové et valorisé, générateur de revenus locatifs futurs stables.

C'est cette philosophie qui guide chacune des opérations développées par Trustify.

Les informations présentées dans ce guide sont données à titre informatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Chaque situation étant différente, nous vous invitons à consulter votre expert-comptable, votre conseiller en gestion de patrimoine ou votre conseiller fiscal avant toute décision d'investissement.