

Résidence secondaire : comment la faire payer (en partie) par le fisc !

[Stéphane Desquartiers](#)



[Immobilier](#)

Publié le 17/11/2017 à 16:38 - Mis à jour le 17/11/2017 à 16:38

Si vous louez votre future maison de campagne ou pied-à-terre parisien pendant au moins trois ans, le code des impôts vous autorise à déduire le coût des travaux de vos loyers et à reporter l'éventuel déficit sur vos autres revenus imposables. Stéphane Desquartiers, fondateur de «La maison de l'investisseur», explique comment utiliser le mécanisme du «déficit foncier».

Vous êtes «urbain» mais vous avez envie de vous aérer le week-end et pendant les vacances ? Pourquoi ne pas vous offrir une résidence

secondaire en profitant des taux bas ?

L'astuce : faire sponsorer votre acquisition par l'administration fiscale en utilisant un dispositif méconnu mais 100% légal : le déficit foncier. Ce dernier permet la déduction de vos travaux de vos revenus, dans la limite de 10.700 euros par an, beaucoup plus si vous disposez par ailleurs des revenus fonciers.

Votre seule obligation

Louer pendant trois ans à un locataire qui en fait sa résidence principale (c'est la durée d'un bail d'habitation). Et six mois avant la fin dudit bail, vous le résiliez au motif de la récupération personnelle et là, vous pouvez l'utiliser en résidence secondaire.

Cela vous permet d'amortir considérablement (pour les contribuables taxés au 30% ou plus) le coût de vos travaux et de bénéficier ensuite, pour votre usage, d'une rénovation de qualité.

En ce qui concerne le montant de vos travaux, si vous n'avez pas de revenus fonciers à éponger, visez une rénovation légère (20.000 à 30.000 euros de travaux). Débrouillez vous pour réaliser votre chantier en fin d'année (pour jouer sur deux exercices fiscaux, décembre 2017 et janvier 2018 par exemple) pour atteindre deux fois la limite des 10.700 euros de déficit reportable sur vos revenus.

Si vous avez des revenus fonciers et suivant leur montant vous pouvez vous positionner sur des opérations plus lourdes (50.000 à 150.000 euros de travaux). Et c'est encore plus intéressant pour vous puisque vous effacez aussi la CSG (17, 2% à compter de 2018), soit jusqu'à 6.200 euros de prélèvements en moins pour 10.000 euros de travaux avec un taux marginal d'imposition de 45%.

Attention ! Concernant les travaux, tous ne sont pas pris en compte. La

reconstruction, les agrandissements (aménagements de combles, extension d'un bâtiment, changement d'affectation, grange qui devient logement), ça ne passe pas. Retenez que si vous créez de la surface habitable supplémentaire, les travaux ne sont pas déductibles.

Bien choisir sa localisation

Attention à la localisation ! Visez une maison ou un appartement proche des commodités, il faut trouver un locataire qui y vive trois ans... Par exemple, à moins d'une heure de Paris (vendômois, Touraine, Normandie), de Lyon (Savoie, Drôme, Massif central), de Marseille (arrière pays varois ou Vaucluse) ou de Toulouse (Lot et Garonne).

Passé les trois ans, Vous pourrez le louer quelques semaines par an en saisonnier quand vous n'en profitez pas vous mêmes et ainsi absorber une partie des charges.

Attention, les phases de travaux demandent un investissement personnel en temps et en énergie. Si vous ne l'avez pas, prenez un architecte (10% de plus mais des postes de dépenses optimisés)

Et attention à la récupération personnelle, jamais garantie à 100% même si on a la loi pour soi... Toutefois, avec quelques précautions de bases, on peut éviter les aléas.

Conclusion. Si vous êtes en manque de verdure et de grands espaces, que vous voulez en profiter rapidement sans pour autant alourdir votre budget tout en défiscalisant, il est temps de commencer les recherches.

Il est d'autant plus intéressant de se pencher sur la question que les zones rurales sont toujours stationnaires voire baissières hormis sur les biens d'exception. Ce sont donc les rares acheteurs solvables qui font la loi, les prix demandés n'ayant qu'une valeur indicative.