

Loyers d'une location vide : micro-foncier ou réel

Sous 15 000 € de loyers, un abattement de 30 % s'applique d'office. Le réel déduit les charges réelles.

12 000 € de loyers par an, 5 000 € de charges (intérêts, taxe foncière, travaux). Tranche d'impôt à 30 %.

Micro-foncier

2 520 € Impôt	1 445 € Prélèvements sociaux
-------------------------	--

Revenu imposable : 8 400 €. En tout : 3 965 €.

Régime réel

2 100 € Impôt	1 204 € Prélèvements sociaux
-------------------------	--

Revenu imposable : 7 000 €. En tout : 3 304 €.

Le point de bascule

Charges réelles	5 000 €
Abattement du micro-foncier (30 %)	3 600 €
Revenu imposable en moins au réel	1 400 €
Écart, à 30 % + 17,2 %	661 €

À retenir

- ✓ Le réel l'emporte quand les charges dépassent 30 % des loyers.
- ✓ Choisir le réel engage pour trois ans.
- ✓ Un déficit foncier peut réduire vos autres revenus.

Aket+

Pour aller plus loin : « **Je loue** », micro-foncier ou réel, calculé sur vos loyers.

Références Code général des impôts, articles 28, 31 et 32.

