



## Quoi d'Neuf à Paris ?

Chaque mois, la table et l'immobilier ne pas rater avec Quai Voltaire Immobilier !

### L'immobilier - Avril 2021

Chers clients, chers partenaires, chers amis de Quai Voltaire Immobilier,

Revenons avant les déclarations d'impôts, sur un point fiscal qui peut vous intéresser, le déficit foncier. Si vous avez plus de charges que de revenus, on vous explique quel peut être l'économie fiscale sur l'impôt sur le revenu.

En ces moments compliqués de crise sanitaire et économique où, par ex, beaucoup d'étudiants ont délaissé les locations proches des universités, pour cause de cours en visio et que vous vous retrouvez sans locataire, vous avez peut-être plus de charges que de revenus fonciers. Vous pouvez alors déduire ces charges de vos revenus fonciers et bénéficier de ce coup de pouce fiscal. Ce mécanisme vous permet de diminuer le montant de votre impôt lorsque vous réalisez certains travaux. Comment en bénéficier et calculer le montant de votre déficit ? Quai Voltaire Immobilier fait le point sur la fiscalité avec vous.

Cette situation génère un déficit, qui peut alors être déduit de votre revenu global (salaires ou pensions retraite...) et permettre de diminuer votre impôt.

Régime réel / régime micro-foncier : quelles différences ?

Lorsque le montant de vos revenus fonciers est inférieur à 15 000 € par an, et que les biens mis en location ne bénéficient pas d'un régime particulier, vous relevez de plein droit du régime micro-foncier. Vous pouvez cependant décider d'opter pour le régime réel.

Voici les différences entre les 2 régimes d'imposition :

Le régime réel permet de déduire de vos revenus fonciers vos charges selon les dépenses que vous avez réellement engagées au cours de l'année fiscale.

Le régime micro-foncier, vous ne déclarez pas vos charges au réel mais un abattement forfaitaire de 30 % est automatiquement appliqué à vos revenus fonciers, quel que soit le montant de vos charges. Le régime micro-foncier ne permet donc pas de produire un déficit foncier.

La déduction du déficit foncier est plafonnée. Chaque année, vous pouvez déduire de vos revenus jusqu'à 10 700 € de déficit foncier. Toutefois, l'excédent de déficit foncier peut ensuite être reporté et déduit durant 6 ans de l'ensemble de vos revenus et durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers.

Revenu global / revenu foncier : quelles différences ? Lorsque vous louez un bien immobilier non meublé, les loyers que vous percevez constituent vos revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et participent de votre revenu global qui est la somme des revenus fonciers + autres revenus (salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite etc.)

Vous pouvez déduire certaines charges de vos revenus fonciers. Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent en revanche pas être déduits. Attention : Les intérêts d'emprunt sont déductibles de votre seul revenu foncier. Vous ne pouvez donc pas les déduire de votre revenu global. Lors du calcul du déficit foncier, vous devez déduire en priorité les intérêts d'emprunt de votre revenu foncier, avant de déduire ensuite les autres charges.

Déclarez les charges déductibles de vos revenus fonciers sur le Cerfa 2044. Conservez les pièces vous permettant de justifier les charges déclarées car l'administration fiscale pourra vous demander de fournir ces justificatifs afin de contrôler la déclaration.

Ex de calcul du déficit foncier. Les revenus fonciers et ses charges se répartissent de la manière suivante : Le déficit foncier résultant de la location de l'appartement est donc de 1 500 - 2 100 - 2 900 = 3 500 €. Le montant des intérêts d'emprunt étant supérieur aux revenus fonciers perçus, ces intérêts sont en partie à l'origine du déficit, à hauteur de 600 € (2 100 - 1500). Vous pourrez déduire de votre revenu global soumis à l'impôt sur le revenu 2900 € au titre du déficit foncier. Le reste du déficit, soit 600 €, sera imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Finalement, vous voyez ! ce n'est pas si compliqué que cela !!

Restons créatifs sous la contrainte de ce troisième confinement ! Chez Quai Voltaire Immobilier, Paris, nous concilions résilience et immobilier, nous sommes là pour vous accompagner et vous conseiller dans vos transactions immobilières que cela soit à la vente ou à la location. Situé face au Louvre, Quai Voltaire Immobilier Paris est né il y a 30 ans des critères d'excellences forgés aux côtés d'une clientèle exigeante.

Une équipe réactive, expérimentée, joignable est disponible pour toutes vos demandes de commercialisations, d'expertises, de valorisations ou de recherches de biens immobiliers. Nous sommes là pour vous guider, vous aider à vendre vos actifs immobiliers et à trouver les clés de votre future habitation.

Professionalisme, discrétion, confiance et passion de l'immobilier sont au cœur de nos préoccupations et du fonctionnement de "notre maison".

Nous restons là pour vous, à votre service. Pendant la durée de la crise sanitaire vous pouvez nous joindre aux numéros de téléphones habituels.

Prenez soin de vous, de vos proches, et restons tous optimistes.

Jean Nicolas ZEVACO, directeur

### Sélection du mois, à Vendre

A deux pas de la place des Vosges - Marais - 75004 Paris



- Rue du Pas de la Mule  
immeuble récent avec parking en s-sol 2 P / 65 M2 + balcon - 910 000 euros

- Rue de Birague  
immeuble XVI siècle  
Style loft avec terrasse et parking  
107 M2 - 1 498 000 euros

Commercialisation exclusive  
jnz@quaioltaireimmobilier.com  
#Marais #Place des Vosges, #luxury real estate,

### Que faire à Paris en ce temps de crise ?

## COMMÉMORATION DES 150 ANS DE LA COMMUNE : LE PROGRAMME DES ANIMATIONS À PARIS



A l'occasion des 150 ans de la Commune de Paris, la Mairie a recensé plus de 60 événements commémoratifs en plein air et sur internet, du 18 mars au 28 mai 2021. Des expositions itinérantes, des spectacles, des pièces de théâtre, des lectures mais aussi des débats sur la société d'hier et d'aujourd'hui, afin de faire revivre ces 72 jours d'insurrection qu'a connus la capitale.



Fausse Commune, spectacle de théâtre interactif dans le 11e

La Compagnie "Espère un peu" propose un spectacle autour de la mairie du 11e, vendredi 21 mai 2021. Fausse Commune est un spectacle théâtral, choral et déambulatoire inspiré de l'insurrection parisienne de 1871, qui nous invite à réfléchir "à ce que nous savons et que nous tenons pour vrai".

Date : 29 avril  
Heure : 18:00 - 19:00  
Lieu : Hôtel de ville de Paris  
Place de l'hôtel de ville  
Paris, 75004 + Google Map



Les Archives de Paris ont réalisé un dossier en ligne consacré à la Commune, avec des documents historiques sur 5 thématiques différentes : la révolution communale, la Commune au pouvoir, Communards et Versaillais, la fin de l'expérience et le souvenir de la Commune, et enfin la reconstruction de l'Hôtel de Ville après l'incendie du 24 mai 1871.

Voir l'exposition ?  
-Grilles de l'Hôtel de Ville de Paris, rue de Rivoli : 2/04 >18/04  
-Mairie du 3e arrondissement : 02/04 > 18/04  
-Grilles de la gare de l'Est : 20/04 > 09/05  
-Grilles des Buttes-Chaumont : 11/05 > 11/05

## LE CHAT DE GELUCK EN PLEIN AIR SUR LES CHAMPS-ÉLYSÉES



Le Chat de Geluck investit "la plus belle avenue du monde" du 26 mars au 9 juin 2021. L'exposition en plein air va faire du bien au moral. Et pour cause, 20 sculptures de 2,7 mètres seront visibles de tous. « À travers ces vingt pièces, j'espère apporter au public de la joie, du rire et une certaine poésie surréaliste que nous affectionnons en Belgique », confie Philippe Geluck. Au même moment, ses sculptures et dessins préparatoires seront visibles dans la galerie Huberty & Breynne, avenue Matignon.

## TAPISSERIE, LA NOUVELLE PÂTISSERIE DU RESTAURANT ÉTOILÉ SEPTIME



Tapisserie, c'est la nouvelle pâtisserie ouverte par le team du restaurant étoilé Septime. On a découvert ce nouveau spot gourmand qui fait rimer bons produits et créations artisanales gourmandes, la tarte au citron nous a particulièrement émue.

Du lundi au mardi de 9h30 à 18h  
65 Rue de Charonne, 75011 Paris



### Découvrir notre site internet



COORDONNÉES  
17 bis, Quai Voltaire  
75007 PARIS

TÉLÉPHONE  
01.53.04.08.04

Retrouvez-nous sur notre site :

[quaioltaireimmobilier.com](http://quaioltaireimmobilier.com)

