



FLASH INGENIERIE PATRIMONIALE

Rédaction achevée le 27/06/2018

Revenus fonciers : quel est l'impact du prélèvement à la source en 2019 ?

Le prélèvement à la source entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Pour éviter que les contribuables subissent, la même année, le prélèvement sur leurs revenus perçus en 2019 et les impositions dues au titre de leurs revenus de l'année 2018, un crédit d'impôt exceptionnel a été créé. Les propriétaires immobiliers percevant des revenus locatifs sont directement impactés, tant par la mise en place du prélèvement à la source que par certaines mesures concernant l'année de transition (imposition des revenus de l'année 2018).

L'équipe d'Ingénierie patrimoniale France se propose de vous exposer les conséquences fiscales et patrimoniales de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019 en ce qui concerne les revenus fonciers.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus. Il concerne **l'impôt sur le revenu** et les **prélèvements sociaux** (CSG, CRDS ...) mais ne couvre pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) qui continue à être acquittée par le contribuable en N+1.

Impacts et modalités du prélèvement à la source pour les revenus fonciers

Les **revenus fonciers entrent dans le champ du prélèvement à la source**. Les revenus de la location meublée (professionnelle ou non) imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), sont également concernés par cette mesure.

Les revenus fonciers et les BIC seront soumis à un **acompte qui sera prélevé par l'administration fiscale** au plus tard le 15 de chaque mois sur le compte bancaire désigné par le contribuable. Les contribuables peuvent opter pour un prélèvement trimestriel (le 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre) à condition que cette option ait été réalisée avant le 1^{er} octobre N-1 (2018).

L'assiette de l'acompte prise en compte pour le prélèvement à la source **est constituée des revenus N-2 de janvier à août et des revenus N-1 de septembre à décembre**. Les revenus sont retenus pour leur montant net imposable établi selon les règles de droit commun ou par application du régime micro-foncier.

Le **taux de prélèvement applicable à ces revenus sera calculé par l'administration fiscale** à partir des éléments d'imposition dont elle dispose pour chaque foyer (dernière déclaration connue). Le taux applicable au foyer de **janvier à août** correspond au taux calculé sur la base des **revenus N-2**. De **septembre à décembre**, le taux applicable est calculé sur les **revenus N-1**. Si les couples mariés ou les partenaires pacsés ont opté pour l'individualisation de leur taux en raison d'une différence de revenus dans le couple, il est important de noter que l'individualisation ne s'applique qu'aux revenus qui relèvent de l'activité propre de l'un ou l'autre conjoint du foyer. Ainsi, les revenus fonciers ne peuvent pas faire l'objet d'une individualisation du taux. **L'acompte sera donc systématiquement prélevé au taux commun au foyer** (pour plus d'information sur les taux du prélèvement à la source voir le Flash Ingénierie Patrimoniale : Impact du prélèvement à la source en 2019).

L'obligation de déposer une déclaration des revenus de l'année N en N+1 demeure selon les modalités et règles actuelles de calcul de l'IR.

REVENUS 2018 : ANNEE BLANCHE ?

S'agissant des revenus perçus en 2018, un crédit d'impôt exceptionnel est prévu. Il est destiné à éviter qu'en 2019, les contribuables acquittent à la fois le prélèvement sur leurs revenus perçus en 2019 et les impositions dues au titre de leurs revenus de l'année 2018.

Mesure de transition concernant l'imposition des revenus fonciers 2018

Le **crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR)** aura pour effet de **neutraliser l'impôt sur les revenus courants de 2018**. Ces revenus ne subiront donc pas d'imposition (IR et PS) en 2018 sous réserve de l'application de certaines mesures « anti-optimisation ».

Les **revenus fonciers sont considérés comme des revenus courants** lorsqu'ils sont perçus à raison de l'exécution normale des contrats de toute nature. L'imposition des revenus fonciers sera donc, par principe, effacée. En revanche, les indemnités de pas de porte, les subventions perçues pour financer une charge déductible, les recettes foncières correspondant à des échéances afférentes à une autre année ou les majorations de revenus fonciers consécutives à la rupture des engagements de location (Périssol, Besson et Borloo) seront considérées comme des revenus exceptionnels et seront imposés en 2018 au taux moyen d'imposition du foyer.

La **CEHR ne sera pas neutralisée par le CIMR** et sera due sur l'ensemble des revenus du foyer fiscal (RFR).

Les **opérations de restructuration immobilière** visant par exemple à céder des actifs immobiliers détenus en direct ou via des sociétés civiles soumises à l'impôt sur le revenu à une société relevant de l'impôt sur les sociétés n'auront **pas nécessairement intérêt à être réalisées avant la fin d'année 2018** du fait de la neutralisation des revenus fonciers par le CIMR en 2018.

Mesures « anti-optimisation » pour les revenus fonciers

L'imposition des revenus fonciers 2018 étant de fait neutralisée par le CIMR, la déduction de dépenses et de travaux réalisés en 2018 visant à diminuer les revenus fonciers ou créer un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (l'excédent étant reportable sur les revenus fonciers des dix prochaines années) sera donc sans effet fiscal en présence de revenus courants ou avec un effet fiscal limité en présence de revenus courants et exceptionnels.

Dans le but d'éviter l'optimisation consistant à reporter certaines dépenses déductibles en 2018 ou à différer le paiement de celles qui sont échues au cours de cette même année en raison de leur absence d'impact sur l'impôt dû, il a été instauré deux mesures anti-optimisation. Ces mesures concernent, d'une part, les charges courantes ou récurrentes et, d'autre part, les dépenses de travaux.

Il est en effet prévu que les **charges courantes** (primes d'assurance, quote-part du budget annuel des copropriétés, impositions, intérêts d'emprunt, frais de gestion, de rémunérations et de procédures) dont l'exigibilité intervient en 2018, **ne sont déductibles qu'au titre des revenus fonciers de l'année 2018, quelle que soit l'année de leur paiement effectif**.

Afin d'éviter que les propriétaires reportent la réalisation de leurs travaux en 2019, il est prévu que :

- Les dépenses de **travaux réalisés et payés en 2018** font l'objet d'une **déduction intégrale pour la détermination des revenus fonciers 2018** ;
- Les dépenses de travaux réalisés et payés en 2019 (hors travaux d'urgence, travaux décidés d'office par le syndic) font l'objet d'une déduction égale à la moyenne des dépenses de travaux payés en 2018 et 2019. Ainsi, les dépenses de **travaux réalisés et payés en 2019 seront déductibles uniquement à hauteur de 50%**. Quant aux **travaux réalisés en 2018, il sera aussi possible de les déduire en 2019 à hauteur de 50%**.

Il résulte de ce régime dérogatoire les conséquences suivantes :

- Les travaux réalisés en 2020 ne sont pas impactés par cette mesure anti-optimisation. Les dépenses pour travaux sont donc entièrement déductibles sur les revenus fonciers et dans la limite de 10 700 € sur le revenu global (l'excédent étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes).
- Les travaux réalisés en 2019 ont un effet fiscal limité puisque 50% seulement de leur montant est déductible.
- Les travaux réalisés en 2018 ont un effet fiscal limité en 2018 du fait de l'application du CIMR voire nul en présence de seuls revenus courants. Néanmoins, **l'intérêt de réaliser des travaux en 2018 doit être pleinement considéré dans certaines situations.**

La possibilité de reporter les déficits fonciers dans les conditions habituelles et de déduire d'office en 2019, 50% des travaux réalisés en 2018 peut être source d'opportunités lorsque d'importantes dépenses de travaux sont réalisées en 2018. En effet, dès lors que le montant des travaux excède **deux fois le déficit foncier annuel (2 x 10 700 € = 21 400 €) et deux fois le montant des revenus fonciers annuels**, il sera possible de déduire davantage de ses revenus que le montant effectivement payé pour les travaux. En conséquence, pour les travaux respectant ces critères, il ne serait pas utile de reporter leur réalisation à 2020.

	Travaux en 2018	Hypothèse 1	Hypothèse 2
En 2018	Revenus fonciers 2018	24 000 €	24 000 €
	Travaux 2018	50 000 €	100 000 €
	Revenus fonciers nets 2018	- €	- €
	Déficit déductible du revenu global	- 10 700 €	- 10 700 €
	Déficit reportable	15 300 €	65 300 €

En 2019	Revenus fonciers 2019	24 000 €	24 000 €
	50% des travaux 2018 et déficit antérieur	40 300 € (25 000 + 15 300)	115 300 € (50 000 + 65 300)
	Revenus fonciers 2019	- €	- €
	Déficit déductible du revenu global	- 10 700 €	- 10 700 €
	Déficit reportable	5 600 €	80 600 €

Montant total des travaux	50 000 €	100 000 €
Montant effectivement déductible (hors "année blanche")	40 300 €	115 300 €
<i>en %</i>	80,60%	115,30%

Versus montant déductible si travaux réalisés en 2019	25 000 €	50 000 €
Versus montant déductible si travaux réalisés en 2020	50 000 €	100 000 €

Il est à noter que **cette mesure anti-abus vise également les monuments historiques**. Ainsi, les travaux réalisés en 2018 sur des monuments historiques sont déductibles intégralement en 2018 et à 50% en 2019. Les travaux réalisés 2019 seront déductibles à 50% en 2019 **sauf** pour les travaux d'urgence ou si le classement en monument historique est intervenu en 2019.

S'agissant des **propriétaires de biens immobiliers en copropriété**, les dépenses faisant l'objet d'un appel de provisions pour travaux déductibles supportées par le copropriétaire sont également concernées par une mesure dissuadant le report des dépenses de 2018 vers 2019. Cette mesure est similaire au dispositif expliqué ci-dessus mais tient compte du régime spécifique de déductibilité des provisions pour travaux.

En effet, les provisions pour travaux qu'elles soient déductibles ou non des revenus fonciers s'imputent intégralement sur les revenus fonciers l'année de leur paiement. Ce n'est que l'année suivante qu'il est opéré une régularisation en réintégrant la fraction des travaux N-1 correspondant aux travaux non déductibles, si bien qu'il existe un décalage d'un an entre le paiement et la déductibilité définitive des travaux.

Ainsi, la mesure anti-optimisation prévoit que les **provisions pour travaux déductibles** acquittés en 2018 peuvent être à nouveau déductibles à hauteur de 50% pour la détermination des revenus fonciers 2019. En revanche, pour la détermination des revenus fonciers 2020, les **provisions pour travaux déductibles** acquittées et déduites des revenus 2019 doivent être réintégréées à hauteur de 50% au même titre que la totalité des charges non déductibles 2019.

Les travaux 2019 réalisés sur des biens dont les revenus sont imposés dans la catégorie des BIC (location meublée) ne sont pas concernés par cette mesure « anti-optimisation ». Les BIC sont toutefois relèvent toutefois d'une autre mesure anti-optimisation qui vise à apprécier le caractère exceptionnel du revenu par comparaison avec les montants des bénéfices réalisés sur la période 2015-2019 (*pour plus d'information sur les taux du prélèvement à la source voir le Flash Ingénierie Patrimoniale - Dirigeants : quel est l'impact du prélèvement à la source en 2019 ?*).

Réductions d'impôt liées à des investissements immobiliers (dispositifs Pinel, Scellier ...)

Le crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2018 **après imputation des réductions et crédits d'impôt** ainsi que tous les prélèvements ou retenues non libératoires. Ainsi, les réductions s'imputent en priorité sur les revenus exceptionnels 2018 soumis au barème de l'impôt sur le revenu, puis le cas échéant, viennent augmenter le CIMR. En présence de seuls revenus courants, la **réduction d'impôt devient donc un crédit d'impôt qui sera remboursé en septembre 2019** à réception de l'avis d'imposition des revenus 2018.

Les **réductions d'impôt liées à des investissements immobiliers** (dispositifs Pinel, Scellier ...) **conservent donc leur intérêt en 2018**.

Il conviendra néanmoins de ne pas générer de réductions supérieures au montant de l'impôt issu du barème progressif calculé sur l'ensemble des revenus 2018 puisque la quote-part de la réduction excédant l'impôt sur le revenu issu du barème progressif ne sera pas reportable ni restituable (sauf exceptions).

L'équipe d'Ingénierie patrimoniale France se tient à votre disposition.

Ce document est établi à titre d'information générale et ne constitue pas une consultation juridique, fiscale ou comptable personnalisée. Les stratégies patrimoniales dépendent de votre situation personnelle et de la réglementation, elles doivent impérativement être validées par des professionnels en matière juridique, fiscale et comptable. Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers indépendants. Ce document a été établi à partir d'informations considérées comme fiables au moment de sa rédaction mais nous ne garantissons ni leur exhaustivité ni leur exactitude. Pour toute question concernant les informations contenues dans ce document, vous pouvez vous adresser à votre banquier privé. Le présent document est publié par Edmond de Rothschild (France), il ne peut être ni reproduit ni redistribué sans son accord préalable.

EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)
47, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75401 Paris Cedex 08
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 83 075 820 euros
RCS Paris 572 037 026
T 01 40 17 25 25 - www.edmond-de-rothschild.fr