



Prélèvement à la source : les impacts sur vos revenus fonciers 2018 et 2019

Avril 2018

Nous vous proposons de faire le point sur les conséquences de la mise en place du prélèvement à la source sur vos revenus fonciers 2018 et 2019.

LES REVENUS FONCIERS 2018 NE SERONT PAS IMPOSES. POURQUOI ?

Dès le 1er janvier 2019, des acomptes devront être versés, mensuellement ou trimestriellement, en règlement de l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus fonciers 2019.

Entre les mois de janvier à août 2019, cet acompte d'impôt sera basé sur le taux d'imposition moyen payé en 2018 sur les revenus 2017.

Entre les mois de septembre à décembre 2019, l'acompte d'impôt sera basé sur le taux moyen applicable aux revenus 2018.

Du point de vue des obligations déclaratives, la transition vers le prélèvement à la source ne change rien, **une déclaration des revenus 2018 devra être déposée en 2019**. Toutefois, afin d'éviter une double imposition en 2019 des revenus 2019 et 2018, un "crédit d'impôt modernisation du recouvrement" (CIMR) sera attribué pour les revenus non-exceptionnels perçus en 2018. **Les revenus fonciers de l'année 2018 ne généreront donc en pratique aucun impôt.**

Dans ce cas, est-il opportun de réaliser des dépenses qui ne seront imputables sur aucun revenu imposable en 2018? Sur ce point, un dispositif spécifique a été prévu afin d'éviter que les propriétaires ne reportent l'ensemble de leurs dépenses d'entretien sur l'année 2019.

LES TRAVAUX EFFECTUES EN 2018 ET 2019 NE SERAIENT PAS ENTIEREMENT DEDUCTIBLES ?

Afin d'inciter les propriétaires à ne pas stopper toute dépense d'entretien en 2018, **un dispositif dérogatoire prévoit que les travaux effectués en 2018 seront déductibles des revenus fonciers 2019 à hauteur de 50 %**. Pour les dépenses réalisées en 2019, seules 50 % de ces dépenses pourront être déduites des revenus fonciers. Une exception est prévue en ce qui concerne les travaux d'urgence et les travaux effectués dans des immeubles acquis en 2019 ou classés au titre des monuments historiques.

Il faut avoir en tête qu'un crédit d'impôt neutralise l'impôt sur le revenu 2018 sur les revenus autres qu'exceptionnels, rendant l'utilisation de charges inefficace. **Un déficit foncier** reste cependant intéressant en 2018, à condition de disposer de revenus exceptionnels. Dans ce cas, en effet, celui-ci **peut être imputé sur les revenus globaux à hauteur de 10 700 € et ainsi réduire l'imposition résiduelle 2018.**

Alors même qu'une partie des dépenses réalisées en 2018 pourra être prise en compte en 2019, la limitation des dépenses déductibles 2019 pose la question de savoir s'il est plus avantageux de procéder à des travaux en 2018, en 2019 ou bien en 2020.



SI LES REVENUS FONCIERS 2018 SONT SUPERIEURS AUX DEPENSES ENGAGEES

Dans cette situation, les dépenses engagées en 2018 seront déductibles des revenus fonciers 2019 à hauteur de 50 %.

Exemple n° 1 :

- Revenus fonciers annuels de 15 000 €
- Dépenses 2018 pour un montant de 2 000 €
- Dépenses 2019 pour un montant de 4 000 €

En 2019, les dépenses admises en déduction seront limitées à 3 000€ (2 000 *50% et 4 000 *50%).

SI LES REVENUS FONCIERS 2018 SONT LARGEMENT INFÉRIEURS AUX DÉPENSES VOIRE QUASI-NULS

Jusqu'à 10 700 € le déficit foncier s'impute sur le revenu global. Au-delà de 10 700 €, le déficit est reportable et peut s'imputer sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Exemple n° 2 :

- Revenus fonciers annuels de 15 000€
- Dépenses 2018 pour un montant de 40 000 €
- Déficit foncier 2018 : 25 000 €
- Dépenses 2019 : 0 €

✓ **Au titre de l'année 2018**, le déficit foncier reportable s'élève à 14 300 € (25 000 - 10 700) après utilisation de 10 700€ contre des revenus exceptionnels 2018.

✓ **Au titre de l'année 2019**, les dépenses déductibles s'élèvent à 20 000 € (40 000 / 2) ce qui génère un déficit foncier de 5 000€ en 2019 (20 000 dépenses déductibles – 15 000 de revenus), imputable sur le revenu global 2019.

✓ **Au titre de l'année 2020**, sans dépenses complémentaires, les revenus fonciers sont réduits du déficit reportable créé en 2018 qui couvre presque intégralement les revenus fonciers 2020 (15 000 – 14 300).

Dans cette situation, les dépenses de 40 000 € réalisées en 2018 confèrent une déduction fiscale de 45 000€ étalée sur 3 années fiscales, soit une utilisation à 112,5%.

	Revenus fonciers 2018 supérieurs aux dépenses	Revenus fonciers 2018 inférieurs aux dépenses
Revenus fonciers 2018	15 000 €	15 000 €
Dépenses 2018	2 000 €	40 000 €
Dépenses 2019	4 000 €	0 €
Dépenses déductibles en 2018	2 000 € mais sans impact financier	10 700 € sur revenu exceptionnel
Dépenses déductibles en 2019	3 000 €	20 000 €
Dépenses déductibles en 2020	0	14 300 € de déficit reportable 2018
Conséquences	3 000 € de dépenses non utilisées	112,5% d'utilisation des dépenses 2018

EN CONCLUSION

La limitation de la déductibilité des dépenses 2018 pourrait laisser penser qu'il faut absolument éviter de réaliser des dépenses d'entretien en 2018. Il est vrai que lorsque les dépenses 2018 sont soit inférieures au revenus fonciers, soit au mieux du même montant, 50 % de ces dépenses n'auront aucune efficacité fiscale (cf. exemple n° 1). Dans cette situation le contribuable doit se poser la question du report de l'intégralité des dépenses à 2020 lorsque celles-ci seront à nouveau pleinement déductibles.

En revanche, si le montant des travaux est supérieur aux revenus fonciers 2018 de sorte qu'un déficit reportable est généré, alors les dépenses peuvent avoir un rendement fiscal plus important que le montant de la dépense réalisée.

En matière de revenus fonciers il est donc important d'anticiper la transition vers le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu en réalisant une projection des revenus à percevoir sur la période 2018 – 2020 et de l'ensemble des travaux à réaliser. Le dispositif dérogatoire peut s'avérer plus favorable qu'il n'y paraît.

NOUS POUVONS VOUS AIDER A FAIRE LE POINT SUR VOTRE SITUATION.

Contacts



Anne Frede

Avocat – Managing Partner
E: afrede@avocats-gt.com
T: +33 1 41 16 27 11



Edouard de Raismes

Avocat – Senior Manager
E: ederaismes@avocats-gt.com
T: +33 1 41 16 27 07



Guillaume Richard

Fiscaliste
E: griehard@avocats-gt.com
T: +33 1 41 16 27 29

Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont
92200 – Neuilly-sur-Seine
France

www.avocats-gt.com

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : contact@avocats-gt.com



À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

Le cabinet offre à une clientèle nationale et internationale l'ensemble des prestations nécessaires à la gestion juridique et fiscale des entreprises en intervenant sur des problématiques de droit des sociétés, de due diligences juridiques, fiscales, sociales et contractuelles, de fusions et acquisitions, de droit fiscal, de TVA et commerce international, de mobilité internationale, de droit commercial, droit social et enfin de contentieux des affaires.

Grant Thornton Société d'Avocats est membre de Grant Thornton International Limited, organisation mondiale d'Audit et de Conseil, présente dans 140 pays avec plus de 42 200 collaborateurs.



© 2018 Grant Thornton Société d'Avocats. Tous droits réservés.
Membre de Grant Thornton International Ltd.

NOTE : Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

