

Prélèvement à la source : FOCUS déficit foncier

Dès le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur le revenu sera prélevé à la source. Réforme d'envergure, elle ne sera pas neutre sur les comportements fiscaux des contribuables. Premier effet de cette réforme, une année transitoire où les revenus courants ne subiront aucune imposition. Un crédit d'impôt exceptionnel (le Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement – CIMR) viendra annuler l'imposition due.

A RETENIR

Les investissements donnant droit à réduction ou crédit d'impôt au titre de 2017 conserveront leur plein effet, ce qui ne sera pas le cas d'un certain nombre de charges déductibles, notamment les travaux réalisés sur les propriétés bâties.

CIMR

Les revenus non exceptionnels de 2017 seront neutralisés par la création d'un **crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR)**.

> Quid des travaux réalisés en 2017

Impact sur les revenus 2017

Les travaux réalisés en 2017 seront imputés en totalité sur les revenus fonciers de 2017 et participeront également à la création d'un déficit sur le revenu global jusqu'à 10 700 € mais cela n'aura aucun impact fiscal puisque l'imposition sera déjà effacée par le CIMR.

Impact sur les revenus 2018

- 50 % du montant des travaux réalisés en 2017 pourront être imputés sur les revenus 2018.
- La règle sera la même pour les travaux réalisés en 2018, seuls 50 % seront retenus (sauf travaux d'urgence, monuments historiques ou si les travaux sont réalisés sur un bien acquis en 2018 qui seront dès lors retenus à 100 %).



	Travaux réalisés en 2017	Travaux réalisés en 2018	Montant déductible des revenus de 2018
EXEMPLE	10.000 €	0 €	5.000 €
	10.000 €	5.000 €	7.500 €
	0 €	20.000 €	10.000 €

>> NOS CONSEILS

Même si la réalisation de travaux ne peut être subordonnée qu'à un simple avantage fiscal, on conseillera d'attendre pour les travaux de faible importance et peu urgents.

Quant aux opérations de déficits fonciers, il n'y a pas de règles en la matière, tout dépendra du niveau de revenus fonciers déjà existant. L'opération pouvant, dans le cas de travaux importants, être plus avantageuse que lors d'une année d'imposition classique (cf. exemple).

EXEMPLE

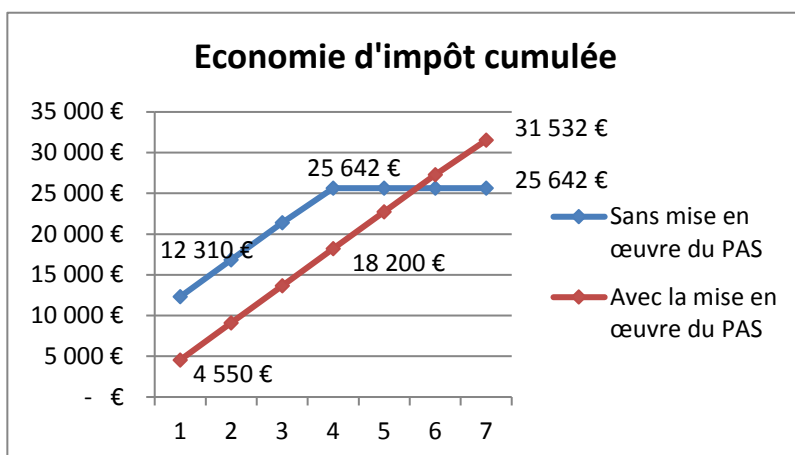
	Sans mise en œuvre du PAS	Avec la mise en œuvre du PAS
Année 2017		
Revenus fonciers	10 000 €	10 000 €
Travaux réalisés en 2017	60 000 €	60 000 €
Revenus fonciers nets	- €	- €
Économie d'impôt (IR + PS)	7 760 €	Aucune (CIMR)
Déficit en report	39 300 €	39 300 €
Revenus 2018		
Revenus fonciers	10 000 €	10 000 €
Travaux réalisés en 2017 retenus à hauteur de 50 %	- €	30 000 €
Imputation déficit reportable	10 000 €	10 000 €
Revenus fonciers nets	- €	- €
Économie d'impôt	4 550 €	4 550 €
Économie d'impôt cumulée	12 310 €	4 550 €
Déficit en report	29 300 €	59 300 €

En prenant des revenus fonciers identiques pour les années de 2018 à 2024, et en conservant un niveau d'imposition équivalent (Tranche marginale d'imposition à 30 % + prélèvements sociaux à 15, 5 %, soit un taux global de 45.5 %), le graphique suivant illustre les économies d'impôt cumulées en utilisant du déficit foncier avec et sans la mise en œuvre du prélèvement à la source (PAS).

Si l'économie d'impôt n'est pas immédiate en 2017, dans le cadre du prélèvement à la source, force est de constater que le déficit foncier permet une économie d'imposition plus intéressante, puisque la moitié des travaux effectués en 2017 est repris pour le compte de l'année 2018.

En résumé, la formule suivante peut être mise en œuvre pour juger de la pertinence fiscale de réaliser ou non un investissement en déficit foncier sur l'année 2017 :

- Si les travaux réalisés sont inférieurs à 2 X (Revenus fonciers 2017 + 10 700 €), alors le gain fiscal sera plus faible qu'en année classique.
- Si les travaux réalisés sont supérieurs à 2 X (Revenus fonciers 2017 + 10 700 €) alors le gain fiscal sera plus important qu'en année classique.



Au vu des programmes électoraux actuels, cette réforme, certes d'ampleur, pourrait bien ne pas voir le jour selon le candidat élu.

Dans cette optique, votre conseiller en gestion de