

L'IMPACT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE SUR LES REVENUS FONCIERS



LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

À partir de 2019, pour la quasi-totalité des revenus, **l'impôt sur le revenu est payé au moyen d'un prélèvement à la source.**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES GRANDES ETAPES POUR LES SALAIRES

2018

Mai / Juin

Eté

Octobre

Les obligations déclaratives restent les mêmes.

Déclaration des revenus 2017

Taux d'imposition reçu
Option possible pour taux neutre

L'AF communique à l'employeur le taux de prélèvement à la source à appliquer

le contribuable a le choix entre le taux de son foyer fiscal (déterminé par l'AF) ou un taux neutre.

Attention, le taux déterminé par l'AF est calculé avant **les réductions d'impôt.**

Les **couples mariés ou pacsés** soumis à imposition commune pourront opter pour l'application d'un **taux individualisé** de prélèvement à la source sur leurs **revenus personnels.**

BAREME 2019 DU TAUX NEUTRE

Le taux de prélèvement par défaut ou neutre est déterminé en fonction du revenu mensuel imposable, c'est-à-dire déduction faite des cotisations sociales et de la fraction déductible de la CSG.
Ce taux forfaitaire et unique s'applique au revenu mensuel imposable.

BAREME 2019 DU TAUX NEUTRE

Salaire de moins de 1 361 €	0,0%	de 2989 € à 3363 €	12 %
de 1368 € à 1419 €	0,5 %	de 3364 € à 3925 €	14 %
de 1420 € à 1510 €	1,5 %	de 3926 € à 4706 €	16 %
de 1511 € à 1613 €	2,5 %	de 4707 € à 5888 €	18 %
de 1614 € à 1723 €	3,5 %	de 5889 € à 7581 €	20 %
de 1724 € à 1815 €	4,5 %	de 7582 € à 10 292 €	24 %
de 1816 € à 1936 €	6 %	de 10 293 € à 14 417 €	28 %
de 1937 € à 2511 €	7,5 %	de 14 418 € à 22 042 €	33 %
de 2512 € à 2725 €	9 %	de 22 043 € à 46 500 €	38 %
de 2726 € à 2988 €	10,5 %	A partir de 46 501 €	43 %

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES GRANDES ETAPES POUR LES SALAIRES

2019

Janvier

Mai / juin

Septembre

Les obligations déclaratives restent les mêmes.

1^{er} prélèvement
(de janvier à décembre)

Déclaration des revenus 2018

Ajustement automatique du taux par l'AF (calculé à partir des revenus 2018)

Le contribuable ne règle plus en 2019 l'impôt 2018 mais son salaire est imputé de **l'impôt 2019**.

Oui, mais que devient **l'impôt 2018 ?**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES GRANDES ETAPES POUR LES SALAIRES

2019

Oui, mais que devient **l'impôt 2018** ?

L'impôt 2018 sera calculé et appelé par l'AF puis imputé d'un **crédit d'impôt**.

En raison de la mise en œuvre du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019, les revenus de 2018 ouvrent droit au **CRÉDIT D'IMPÔT DE MODERNISATION DU RECOUVREMENT (CIMR)**, calculé par l'administration et imputé sur l'IR dû au titre de 2018. **Ce crédit d'impôt figurera sur l'avis d'impôt adressé au contribuable au cours de l'été 2019.**

ANNEE 2019 : une année de transition

Le CIMR sera calculé sur la base de la déclaration des revenus **non exceptionnels 2018** déposée au printemps 2019

Les réductions et crédits d'impôt ouverts au titre de 2018 seront maintenus et seront versés intégralement au moment du solde de l'impôt, à la fin de l'été 2019.

Les réductions « SCPELLIER / DUFLLOT / PINEL » et autres... 2018 ne seront pas perdues .

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES GRANDES ETAPES POUR LES SALAIRES

2020

Mai / juin

Septembre

Septembre à décembre

Déclaration des revenus 2019
L'AF calcule l'impôt réel sur les revenus 2019

Si total des sommes prélevées au cours de l'année 2019 > l'impôt dû
= **restitution du trop versé**

Si total des sommes prélevées au cours de l'année 2019 < l'impôt dû
= **solde étalé sur les 4 derniers mois**



Ajustement automatique du taux par l'AF



Prélèvement mensuel sur salaire

Années suivantes

Du 1^{er} janvier au 31 août : taux de prélèvement calculé à partir des revenus déclarés au titre de N-2

Du 1^{er} septembre au 31 décembre : taux de prélèvement calculé à partir des revenus déclarés au titre de N-1

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES GRANDES ETAPES POUR LES SALAIRES

Date	Revenus dans le champ de la retenue à la source	Tiers collecteurs
Printemps 2018	Déclaration des revenus 2017 permettant : <ul style="list-style-type: none"> - Le calcul du prélèvement à la source - La collecte des coordonnées bancaires 	
Été 2018	Réception des avis d'imposition au titre de 2017 avec : <ul style="list-style-type: none"> - Mention du taux de prélèvement à la source entre 01 et 08/2019 	
Septembre 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'opter pour le taux par défaut ou pour un taux individualisé - Solde de l'impôt dû au titre de 2017 	
Automne 2018		Réception des taux d'imposition (choisi)
Janvier 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Perception du 1^{er} revenu diminué de la retenue à la source - Cessation des mensualités et des tiers provisionnels de l'impôt dû au titre de 2017 	1 ^{ère} retenue à la source effectuée sur les revenus versés
Février 2019		Versement à l'AF de la 1 ^{ère} retenue effectuée
Printemps 2019	Déclaration des revenus 2018 permettant le calcul du CIMR	
Été 2019	Réception des avis d'imposition 2018 avec mention du taux de prélèvement applicable entre 09/2018 et 08/2020	
Septembre 2019	<ul style="list-style-type: none"> - CIMR calculé : Annulation de l'impôt 2018 sauf revenus exceptionnels - Imputation des réductions et crédits 2018 si impôt 2018 et paiement - Actualisation du taux de prélèvement au regard de la déclaration 2018 	

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

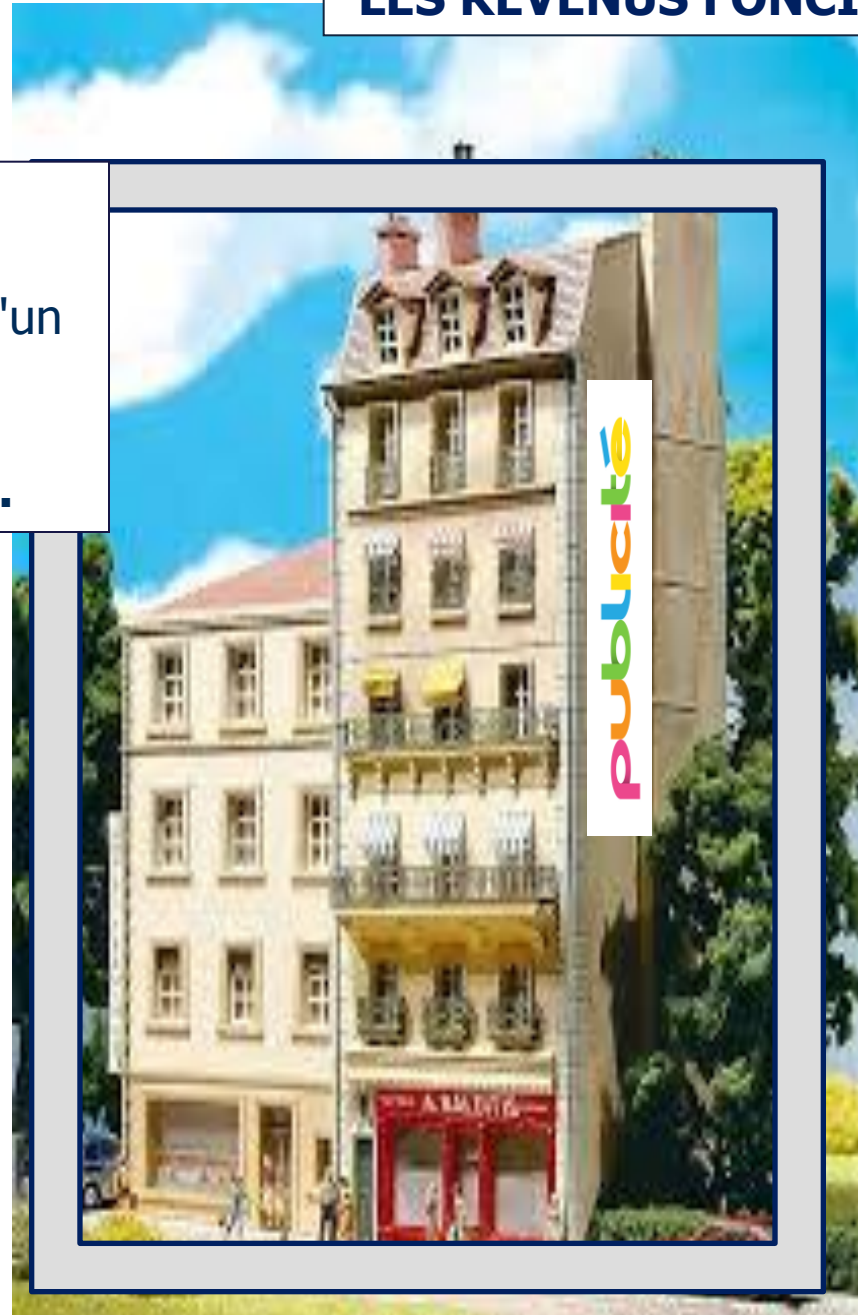
À partir du 1^{er} janvier 2019, les revenus fonciers sont soumis au prélèvement à la source sous forme d'un **acompte mensuel ou trimestriel prélevé automatiquement sur un compte financier du contribuable.**

Le prélèvement à la source sur les revenus fonciers s'applique aux revenus fonciers, de source française, des contribuables dont le domicile fiscal est situé en France.

Les obligations déclaratives restent les mêmes (2044..)

En matière de RF, le bailleur n'a pas le choix. Le taux communiqué est le taux du foyer fiscal.

LES REVENUS FONCIERS



LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

2019

Janvier

Mai / juin

Septembre

Les obligations déclaratives restent les mêmes.

1^{er} prélèvement
(de janvier à décembre)

Déclaration des
revenus fonciers 2018

Ajustement automatique de l'acompte et du taux à partir de la 2044 / 2018 (pour acompte) et de la 2042 / 2018 (pour taux)

Le contribuable peut demander un prélèvement trimestriel

Oui, mais que devient **l'impôt calculé sur le RF 2018 ?**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

2019

Oui, mais que devient **l'impôt calculé sur le RF 2018 ?**

L'impôt 2018 sur le RF sera calculé et appelé par l'AF puis imputé d'un **crédit d'impôt**.

Un CIMR foncier sera calculé par l'AF.

CIMR foncier = RF 2018 nets × (somme des RF non exceptionnels / somme des RF 2017 bruts) × taux d'imposition.

Les revenus fonciers non exceptionnels ouvrant droit au CIMR sont ceux qui doivent être normalement perçus au titre de **l'année 2018**.

Sont donc exclues du CIMR les recettes foncières perçues en 2018 correspondant à des échéances afférentes à d'autres années de paiement.

Un exemple



LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

Un exemple

LE CIMR

2019

EXEMPLE

Micro-foncier :

En 2018 : Mr Jean, propriétaire-bailleur encaisse 10.000 € de loyers y compris 2.000 € attachés à l'année 2017.

Revenu micro-foncier net imposable : 7.000 €, soit $10.000 - (10.000 \times 30 \%)$

Mr Jean est imposé au taux de 20 %

Soit un impôt sur le revenu de 1.400 €

Mais attention :

- **Seuls les loyers échus en 2018** ouvriront droit au crédit d'impôt (80 % des loyers encaissés en 2018)
- **Le CIMR sera calculé sur 5.600 €**, soit **80 % de 7.000 €** ($10.000 - 3.000$)
- **Soit un CIMR de 1.120 €**

A retenir : **Les loyers 2017 encaissés en 2018** ne seront pas retenus dans le calcul du **CIMR**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

Date	Revenus dans le champ de l'acompte (RF)
Printemps 2018	Déclaration des revenus 2017 permettant : <ul style="list-style-type: none">- Le calcul du taux de prélèvement à la source et du taux d'acompte sur revenus fonciers- La collecte des coordonnées bancaires
Été 2018	Réception des avis d'imposition au titre de 2017 avec : <ul style="list-style-type: none">- Mention du montant de l'acompte prélevé entre 01 et 08/2019
Septembre 2018	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité d'opter pour le paiement trimestriel de l'acompte- Solde de l'impôt dû au titre de l'année 2017
Janvier 2019	<ul style="list-style-type: none">- 1^{er} versement d'acompte le 15 de chaque mois (si mensualisation)
Février 2019	1 ^{er} versement d'acompte le 15 de chaque trimestre (si option pour règlement au trimestre)
Printemps 2019	Déclaration des revenus 2018 permettant le calcul du CIMR
Été 2019	Réception des avis d'imposition 2018 avec mention du taux de prélèvement applicable entre 09/2019 et 08/2020
Septembre 2019	<ul style="list-style-type: none">- CIMR calculé : Annulation de l'impôt 2018 sauf revenus fonciers exceptionnels- Imputation des réductions et crédits 2018- Si impôt 2018 dû : paiement ou remboursement- Actualisation du taux de prélèvement au regard de la déclaration 2018
Printemps 2020	Déclaration des revenus 2019 (y compris revenus fonciers) permettant : <ul style="list-style-type: none">- Le calcul de l'impôt 2019- Le calcul du taux de prélèvement à la source et du taux d'acompte sur revenus fonciers
Été 2020	<ul style="list-style-type: none">- Si le total des sommes acquittées tout au long de l'année 2019 excède l'impôt réellement dû : Restitution du surplus- Si le total des sommes acquittées tout au long de l'année 2019 est inférieur à l'impôt réellement dû : Solde à acquitter sur 4 mois (septembre à décembre)

LES REVENUS FONCIERS - Assiette de l'acompte

Lorsque le contribuable n'a pas encore déclaré de revenus fonciers, l'administration ne peut pas calculer un taux de prélèvement à la source et donc établir un échéancier d'acompte. Mais le contribuable qui commence une activité de location peut demander que ses revenus fonciers soient soumis au prélèvement au taux par défaut. Pour l'application des grilles de taux par défaut, les revenus fonciers sont majorés de 11 %.

Lorsque le revenu foncier de l'année de référence est déficitaire, il est retenu pour une valeur nulle.

L'acompte, calculé par l'administration fiscale, est versé par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année.

- Sur option du contribuable, il est versé par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.
- L'option pour les versements trimestriels est exercée auprès de l'administration fiscale, par voie électronique, au plus tard le 1^{er} octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique. Elle est tacitement reconduite, sauf dénonciation par le contribuable.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

LES REVENUS FONCIERS - Forme du prélèvement

L'acompte est calculé en appliquant au montant du revenu foncier le taux de droit commun du foyer fiscal , modifié, s'il y a lieu, en cas de changement de situation personnelle ou d'augmentation des charges de famille.

Le taux est déterminé par l'AF calculé sur la base des données fiscales du foyer fiscal au titre de l'année N- 2, **rafraichi** en septembre.

Exemple de
rafraichissement

RNGI 2017 : 50.000 €. Impôt liquidé par un contribuable sur ses revenus 2017 en 2018 : 7.850 €
RNGI 2018 : 51.000 €. Impôt liquidé par un contribuable sur ses revenus 2018 en 2019 : 8.120 €
RNGI 2019 : 76.000 € : Impôt liquidé par un contribuable sur ses revenus 2019 en 2020 : 14.870 €

Taux de retenue :

- **du 1^{er}/01/2019 au 31/08/2019 : 15,7 %** (7.850 / 50.000)
- **du 1^{er}/09/2019 au 31/08/2020 : 15,9 %** (8.120 / 51.000)
- **du 1^{er}/09/2020 au 31/08/2021 : 19,6 %** (14.870 / 76.000)

09 à 12/ 2020 :
Régularisation 2019

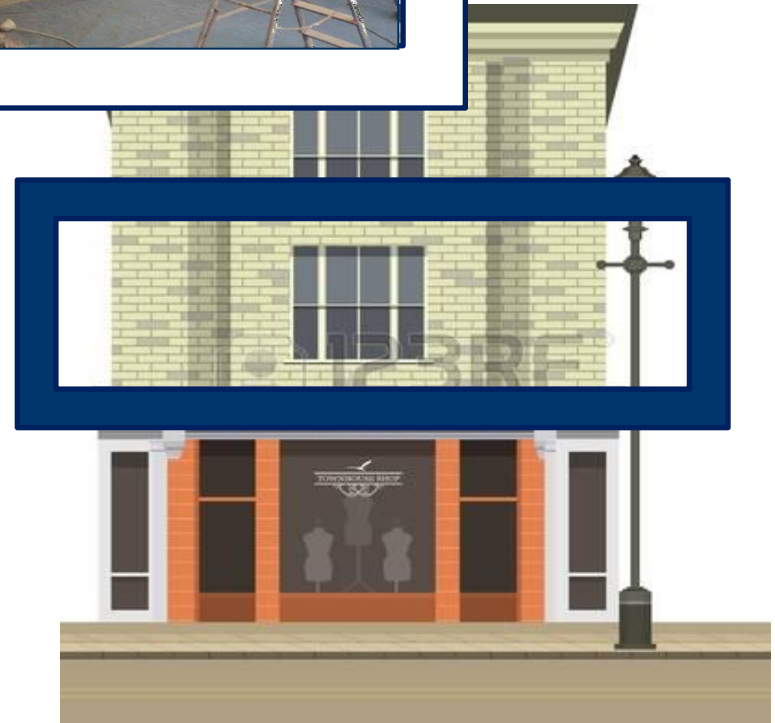
LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Question

Nous sommes en 2018 et Mme IMMO est propriétaire d'un logement donné à la location, elle croit savoir que les RF 2018 seront exonérés d'impôt sur le revenu (on parle dit-elle « d'année blanche »).

C'est pourquoi, elle préférerait différer quelques travaux de rénovation et les faire réaliser qu'en 2019.

Elle se dit, que faire réaliser les travaux en 2019, **permettrait ainsi de minorer le RF 2019 et par conséquent l'impôt sur le revenu 2019** (au lieu de l'impôt sur le revenu 2018, remboursé par l'AF, par le jeu du **CIMR**).



A-t-elle raison ou tort ?

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Réponse

Mme IMMO a tort

Afin d'éviter tout différé de travaux, l'AF a décidé que les travaux (**charges considérées comme pilotables**) ne seront **retenus**, pour la détermination du RF imposable de 2019, qu'à hauteur de la moyenne des montants respectivement supportés au titre de ces mêmes dépenses en 2018 et en 2019.



Attention : Prétendre que les travaux acquittés en 2018 sont déductibles en 2018 (ce qui est exact) est **une pure théorie, car, en pratique**, comme les revenus fonciers de 2018 ne seront pas imposables, la déduction de charges semble inutile.

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

Une distinction entre charges pilotables et non pilotables de 2018 et 2019

Sont considérés comme non pilotables, pour les propriétés urbaines :

- les primes d'assurance
- les provisions pour dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes prévues dans le budget de la copropriété
- les impositions de toute nature incombant au propriétaire
- les intérêts de dettes contractées pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés
- les frais de gestion, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de procédure et frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles
- ...

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

Une distinction entre charges pilotables et non pilotables de 2018 et 2019

Sont considérées comme pilotables, pour les propriétés urbaines :

- les dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire ;
- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- les dépenses d'amélioration des locaux professionnels ou commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

Une distinction entre charges pilotables et non pilotables de 2018 et 2019

Afin d'éviter un report, sur l'année 2019, de certaines charges, dites pilotables, afférentes aux biens donnés en location, la loi prévoit un dispositif spécifique d'imputabilité des charges pilotables en 2018 et 2019.

Envisageons 5 hypothèses

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

1^{ère} hypothèse

LES REVENUS FONCIERS

Les charges pilotables

Conclusion ...

Mme IMMO est
SANCTIONNÉE ...

Ne pas attendre 2019 pour
faire réaliser des travaux,
car le cas échéant ils seront
réduits de moitié (dès lors
qu'aucun travaux n'aura été
réalisé en 2018)

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

**1° Mme IMMO ne fait pas réaliser les
travaux en 2018 mais en 2019**

2018 : Travaux réalisés et acquittés : 0

2019 : Travaux réalisés et acquittés : 5.000 €

➤ **Les travaux déductibles dans le calcul
des RF 2019 seront limités à 2.500 €**

Ses charges déductibles au titre de
l'année 2019 sont dégradées de 50 %

DEMONSTRATION

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

2^{ème} hypothèse

LES REVENUS FONCIERS

Les charges pilotables

Conclusion ...

Mme IMMO est
RECOMPENSÉE ...

Attention : Prétendre que les travaux acquittés en 2018 sont déductibles en 2018 (ce qui est exact) est **une pure théorie, car, en pratique**, comme les revenus fonciers de 2018 ne seront pas imposables, la déduction de charges semble inutile.

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

2° Mme IMMO fait réaliser les travaux dès 2018

2018 : Travaux réalisés et acquittés : 5.000 €

2019 : Travaux réalisés et acquittés : 0 €

➤ **Bien que réalisés en 2018, (et aucun en 2018) des travaux seront déductibles dans le calcul des RF 2019 à hauteur de 2.500 €.**

Mme IMMO aura récupéré une capacité de déduction à hauteur de 50 %

DEMONSTRATION

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

3^{ème} hypothèse

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

3° Mme IMMO fait réaliser les travaux dès 2018 mais également en 2019

2018 : Travaux réalisés et acquittés : 2.500 €

2019 : Travaux réalisés et acquittés : 2.500 €

- **Bien que réalisés en 2018, les travaux seront déductibles dans le calcul des RF 2019 à hauteur de 2.500 €.**
- **Tandis que ceux réalisés en 2019, ne seront déductibles dans le calcul des RF 2019 qu'à hauteur de 2.500 €.**

Mme IMMO au titre des années 2018/2019 en ayant réalisé 5.000 € de travaux aura réellement déduit fiscalement 2.500 €.

LES REVENUS FONCIERS

Les charges pilotables

Conclusion ...

Mme IMMO a intérêt à faire réaliser des travaux dès 2018 mais à différer au maximum les travaux 2019 à 2020

...

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

4^{ème} hypothèse

LES REVENUS FONCIERS

Les charges pilotables

Conclusion ...

**Mme IMMO se sent un
peu moins lésée ...**

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

**4° Mme IMMO fait réaliser les travaux dès
2018 mais également en 2019**

2018 : Travaux réalisés et acquittés : 4.500 €

2019 : Travaux réalisés et acquittés : 500 €

➤ **Les travaux réalisés globalement au titre
des années 2018 et 2019 pour un montant
de 5.000 €, seront déductibles au titre de
l'année 2019 pour un montant de 2.500 €
(moyenne des 2 années) .**

**Mme IMMO au titre de l'année 2019 en ayant
réalisé que 500 € de travaux déduira fiscalement
2.500 €**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

5^{ème} hypothèse

LES REVENUS FONCIERS

Les charges pilotables

Conclusion ...

Mme IMMO se sent à
nouveau lésée ...

Constat : Mme IMMO est
tentée de différer ses
travaux ... et de les
réaliser en 2020

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

**5° Mme IMMO fait réaliser les travaux dès
2018 mais également en 2019**

2018 : Travaux réalisés et acquittés : 500 €

2019 : Travaux réalisés et acquittés : 4.500 €

➤ **Les travaux réalisés globalement au titre
des années 2018 et 2019 pour un montant
de 5.000 €, seront déductibles au titre de
l'année 2019 pour un montant de 2.500 €**

**Mme IMMO au titre de l'année 2019 en ayant
réalisé 4.500 € de travaux déduira au titre de
l'année 2019 que 2.500 €.**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

Le traitement du déficit

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

Enfin, alors que Mme IMMO s'interroge quant à la date des travaux à réaliser, elle reçoit un appel de son locataire. Il est catastrophé la chaudière ne fonctionne plus.... Mme Juliette appréhendait la défaillance de la chaudière depuis longtemps.. Elle va devoir dans les plus brefs délais y remédier. **Le coût sera de 10.000 €.**

Mme IMMO calcule rapidement **son résultat foncier 2018**, en réalisant cette même année l'ensemble des travaux (rénovation salle de bain et chauffage).

Recettes : 4.800 (600 x 8) (4 mois de vacance locative)

Dépenses :

- Charges courantes : 5.000 (y compris 2.000 de frais d'emprunt)
- Travaux : 5.000 + 10.000 = 15.000

Résultat déficitaire : 15.200 €

La part de déficit supérieur à 10.700 € (**soit 4.500**) sera reportable à 100 % sur les 10 années à venir.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

EXEMPLE

Dépenses de travaux		2018	2019
1	Montant de travaux payé	3.000 €	0 €
Charge de travaux à déduire du RF		3.000 € (1)	1.500 € (2)
2	Montant de travaux payé	1.500 €	1.500 €
Charge de travaux à déduire du RF		1.500 € (1)	1.500 € (2)
3	Montant de travaux payé	0 €	3.000 €
Charge à déduire du RF		0 €	1.500 € (3)

- (1) Les travaux réalisés en 2018 ne feront pas baisser l'impôt en 2018 puisque les RF ne seront pas imposés (grâce au CIMR). **Mais ils auront un impact sur 2019.**
- (2) Les travaux réalisés en 2018 permettent de récupérer une capacité de déduction en 2019 (à hauteur de 50 % des travaux payés en 2018).
- (3) En l'absence de travaux payés en 2018, **la déduction des charges payées en 2019 est dégradée de 50 %.**

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

LE MECANISME DE TRANSITION 2018/2019

Imputation en 2019 de 100 % des charges exceptionnelles

Par dérogation à la règle d'imputation des charges, certaines dépenses sont retenues pour 100 % de leur montant pour la détermination du revenu foncier de 2019.

Sont concernées les dépenses afférentes :

- aux travaux effectués sur un bien locatif acquis en 2019. Dans ce cas, la dépense est intégralement déductible en 2019;
- à des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ;
- aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, décidés d'office par le syndic de copropriété, en cas d'urgence, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965
- Les dépenses afférentes à des immeubles **classés ou inscrits** au titre des monuments historiques ou **ayant reçu le label** délivré par la Fondation du Patrimoine **en 2019** retenues dans le calcul d'un **REVENU FONCIER**.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Question

Mr BAILLEUR est copropriétaire d'un logement donné à la location. Il détient un 1/10ème de la copropriété.

En AG du 16 février 2018, il est mis au vote des travaux de réfection des parties communes (travaux de peinture / électricité...), à réaliser au cours de l'année 2018. Le coût s'élève à 50.000 €.

Mr BAILLEUR et l'ensemble des autres copropriétaires (notamment bailleurs) s'opposent à la réalisation de tels travaux dès 2018 car ils pensent savoir que les RF 2018 seront exonérés d'impôt sur le revenu (on parle disent-ils « d'année blanche »).

Aussi ils préféreraient différer les travaux à 2019. Ils disent, qu'il est préférable de faire des travaux en 2019, **permettant ainsi de minorer les RF 2019 et par conséquent l'impôt sur le revenu 2019** (au lieu de l'impôt sur le revenu 2018, remboursé par l'AF, par le jeu du CIMR).

LES REVENUS FONCIERS



Ont-ils raison ou tort ?

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Réponse

Mr BAILLEUR et l'ensemble
des copropriétaires ont tort.

LES REVENUS FONCIERS



Afin d'éviter tout différé de travaux, l'AF a décidé que les travaux de copropriété – article 14-2 de la loi de 1965 **qui feront l'objet de provisions appelées et payées en 2018, seront retenues**, pour la détermination du RF imposable de 2019, **à hauteur de 50 %**.

Quant aux travaux de copropriété – article 14-2 de la loi de 1965 **qui pourraient faire l'objet de provisions appelées et payées en 2019, ils minoreront pour moitié les provisions constatées en 2020**.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

LES REVENUS FONCIERS

Les provisions pour charges de
copropriété 2019 / 2020

RAPPEL

Les provisions pour dépenses de copropriété article 14-1 et 14-2 de la loi de 1965 supportées au cours de l'année **sont diminuées du montant des provisions**, qui correspondent à des charges non déductibles, sont déduites l'année suivante. (lignes 229 et 230 de la déclaration 2044)

Dans le cadre de la période de transition :

➤ **Les provisions supportées par le propriétaire en 2018** au titre des dépenses prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et correspondant à des charges déductibles ouvrent droit, à hauteur de 50 % de leur montant, à une déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019.

Incitation à voter des travaux en 2018 / Eviter un différé de travaux

➤ **Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2020**, les provisions sont diminuées à hauteur de 50 % du montant des provisions supportées par le propriétaire en 2019 au titre des dépenses prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et correspondant à des charges déductibles.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

Les provisions pour charges de copropriété 2019 / 2020

LES REVENUS FONCIERS



EXEMPLE

Provisions article 14-2		2018	2019	2020
1	Montant payé	4.000 € (*)	0 €	0 €
	Charge à déduire RF	4.000 € (1)	2.000 (4.000 /2) (1) (2)	0 €
2	Montant payé	2.000 € (*)	1.500 €	2.000 €
	Charge à déduire RF	2.000 €	1.500 + 1.000 (2.000 /2) (2)	2.000 - 750 (1.500/2) (3)
3	Montant payé	0 €	3 000 €	1.000 €
	Charge à déduire RF	0 €	3.000 €	1.000 – 1.500 (3.000/2) (3)

- (*) Travaux fiscalement déductibles
- (1) Les travaux en copropriété réalisés en 2018 ne feront pas baisser l'impôt en 2018 puisque les RF ne seront pas imposés (grâce au CIMR). Mais ils auront un impact sur 2019.
- (2) Les travaux réalisés en 2018 permet de récupérer une capacité de déduction en 2019 (à hauteur de 50 % des provisions payées en 2018 – travaux déductibles).
- (3) Les travaux réalisés en 2019 vont sanctionner le revenu foncier 2020 à hauteur de 50 % des provisions payées en 2019

**LA PLACE DU REGIME PINEL DANS MECANISME
DU PRELEVEMENT A LA SOURCE**

RÉGIME FISCAL		DROIT COMMUN	PÉRISSOL	BESSON NEUF	BESSON ANCIEN	DE ROBIEN	DE ROBIEN RECENTRÉ	BORLOO NEUF	BORLOO ANCIEN
Champ d'application	Période d'acquisition (ou conclusion du bail)	permanent	01/01/96 au 31/08/99	01/01/99 au 31/12/02	Baux souscrits entre le 01/01/99 et le 30/09/06	01/01/03 au 31/08/06	01/09/06 au 31/12/09	01/09/06 au 31/12/09	Baux souscrits entre le 01/10/06 et le 31/12/16
	Biens concernés	tout immeuble	Neuf ou assimilé ou VEFA.		Anciens	Neufs, assimilés ou VEFA			Anciens
	Personnes Concernées	Particuliers, SCI non soumises à l'IS (associés = personnes physiques)							
Conditions d'application	Durée	Libre	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable.		6 ans renouvelable par période de 3 ans	9 ans loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable.			6 ans renouvelable par période de 3 ans
	Nature	Habitation ou prof. vide.	Habitation vide, second. ou principale.	Habitation principale louée vide.					
	Ressources locataire	Illimitées	Illimitées	Plafonnées (N-2)		Illimitées		Plafonnées (N-2)	
	Plafond loyer	NON	NON	OUI					
Avantages	Amortissement	NON	4 x 10% 20 x 2%	5 x 8% 4 x 2,5% pro. 2x3	NON	5 x 8% 4 x 2,5% Pro. 2x3	7 x 6% 2 x 4%	7 x 6% 2 x 4% pro.2.x 3 2,5%	NON
	Déduction forfaitaire	NON			OUI 26% +frais réels (supprimé à compter de 2017 – jusqu'au terme d'une période triennale)	NON		OUI 30% +frais réels	OUI 30% / 60% /70% +frais réels (supprimé à compter de 2017 – jusqu'au terme d'une période triennale)
	Plafond d'imputation du déficit	10.700 €	15.300 €	10.700 €					
	Réduction d'impôt	NON							

TABLEAU RECAPITULATIF

RÉGIME FISCAL		SCELLIER LIBRE	SCELLIER INTERMÉDIAIRE	DUFLOT	PINEL	COSSE	
Champ d'application	Période d'acquisition (ou conclusion du bail)	01/01/09 au 31/12/12		01/01/13 au 31/08/14	01/09/14 au 31/12/21	Baux souscrits entre le 01/01/17 et le 31/12/19	
	Biens concernés	Neufs ou assimilés ou VEFA.				2018 : PROROGATION JUSQU'AU 31/12/2021	Anciens
	Personnes concernées	Particuliers SCI non soumises à l'IS (associés = personnes physiques),					
Conditions d'application	Durée	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable.	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Reconductible 2X3 ans Engagement irrévocable.	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable	6 – 9 -12 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable (acquisition à compter du 1 ^{er} /09/ 2014)	6 ans ou 9 ans (si travaux ANAH)	
	Nature	Habitation principale louée vide 1 bien /an		Habitation principale louée vide 2 biens /an		Habitation principale louée vide	
	Ressources locataire	Illimitées		Plafonnées (N-2)			
	Plafond loyer	OUI	OUI	OUI avec coefficient multiplicateur		OUI	
Avantages	Amortissement	NON					
	Déduction forfaitaire	NON	OUI 30% +frais réels	NON		OUI 15 % à 85 % + frais réels	
	Plafond d'imputation du déficit	10.700 €					
	Réduction d'impôt	OUI Acquisitions 2009 et 2010 : 25 % - Acquisitions 2011 : 22 % - Acquisitions 2012 : 13 % Base – Prix de revient - plafonnée à 300 000 euros (+ plafond au m2 acquisitions 2012)		OUI 18 % Base – Prix de revient - plafonnée à 300 000 euros (plus plafond au m2 – 5 500 €/m2)	OUI 12% - 18 % - 21% Base – Prix de revient - plafonnée à 300 000 euros (+ plafond au m2 – 5 500 €/m2)		NON
TABLEAU RECAPITULATIF							

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

L'avantage se traduit par une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du logement ou des logements (ou sur le prix d'acquisition majoré du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation) dans la limite de **300 000 € l'an**.

1-09-2014/2021 : taux de la réduction: 12% - 18% - 21%

La réduction d'impôt est limitée à **deux** logements par an.

La réduction d'impôt **est répartie, par parts égales, sur 6 - 9 ou 12 ans**. Elle est accordée à compter de l'année de l'achèvement du bien ou de son acquisition si elle est postérieure.

L'avantage fiscal est exclusivement réservé aux logements situés dans des communes classées par arrêté dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant (zones A bis - A - B1 et B2 sous conditions d'agrément)

Un nouveau zonage est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2014 (Arrêté du 30/09/2014 – joint en annexe).

ZONE	A bis	A	B1	B2
Plafond par M2	5 500			

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

En fonction de la nature de l'opération, la date d'achèvement imposée pour le bénéfice de la réduction d'impôt diffère.

Nature de l'opération	Date de l'opération
Logement acquis en l'état futur d'achèvement.	Dans les 30 mois de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition (et non plus, la date de déclaration d'ouverture de chantier) .
Logement que le contribuable fait construire.	Dans les 30 mois de la date d'obtention du permis de construire.
Logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf. Logement qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Local qui fait l'objet de travaux de transformation en logement. Local inachevé.	Au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

Le contribuable doit s'engager **à louer le logement nu** à titre de résidence principale, à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, pendant une durée **initiale de 6 ou 9 ans avec la possibilité de la proroger pour une ou deux périodes triennales.**

La location doit être effective dans les 12 mois qui suivent la date de l'achèvement du bien ou de l'acquisition si elle est postérieure.

Des ressources plafonnées du locataire sont imposées.

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

**Zone A bis : 16,83 /M2 – Zone A : 12,50 / M2 - Zone B1 : 10,07 /M2 –
Zone B2 : 8,69 /M2**

Loyers 2018

Application d'un coefficient multiplicateur : 0,7 + 19/Surface habitable. Il ne peut dépasser 1,2

La surface à prendre en compte est : la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant dans la limite globale de 8m² par logement.

Les places de parking et garages ne sont pas en principe pris en compte mais il faut distinguer :

- **Dans l'habitat individuel**, s'il ne peut faire l'objet d'un bail séparé, une surface de 12M2 est forfaitairement déduite de la surface totale avant application du plafond de 8 m2.

- **Dans l'habitat collectif**, si **bail unique**, la surface du parking ne sera pas pris en compte dans la surface en revanche, si **deux baux distincts** à un même locataire, le loyer du parking ne sera pas pris en compte dans l'appréciation du loyer plafond.

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

FLASH ACTUALITE

La loi de finances pour 2018 a confirmé la prolongation de la loi Pinel pour les quatre années à venir.

Cet avantage s'applique aux acquisitions réalisées le **31 décembre 2021** au plus tard.

Il s'applique aussi :

- aux logements que le contribuable fait construire si la demande de permis de construire est déposée jusqu'au 31 décembre 2021 inclus ;
- aux souscriptions de parts de SCPI-Pinel réalisées jusqu'au 31 décembre 2021.

LE MECANISME PINEL

RAPPEL

FLASH ACTUALITE

Son périmètre est réduit aux zones A – A bis et B1 du territoire et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

En outre, sauf mesures transitoires, l'ouverture, sur agrément, aux opérations situées dans les communes des zones B2 ou C est supprimée :

- pour les acquisitions de logements postérieures au 31 décembre 2017 ;
- pour les logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à cette date.

Toutefois, **cette mesure restrictive** ne s'applique pas aux acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017, et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

LA PLACE DU REGIME PINEL DANS MECANISME DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

Question

Mr INVEST envisage de se porter acquéreur d'un logement au prix de **200.000 €** dans un immeuble collectif situé en zone B1, destiné à la location. Le bien proposé sera achevé et livré au cours de l'année 2020.

Son impôt sur le revenu avant réduction « Pinel » est estimé à 6.800 € au titre de l'année 2020 et 7000 € au titre de l'année 2021. Son salaire mensuel imposable est de 3.500 €.

Pourriez-vous lui calculer l'impact fiscal de son investissement 2020 et 2021 en tenant compte de la réforme « Prélèvement à la source » ?



LA PLACE DU REGIME PINEL DANS MECANISME DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

Réponse

Année 2020 :

Impôt avant réduction : 6.800 €

Taux d'imposition : 17 %

Soit un prélèvement mensuel de : 595 €

Impôt après réduction : 2.800 €

Taux d'imposition : $\approx 7\%$

Septembre 2020 : remboursement du trop prélevé : 4.000 €

Prélèvement mensuel :

Année 2021 :

Impôt avant réduction : 7.000 €

Taux d'imposition : $\approx 18\%$

Soit un prélèvement mensuel de : 630 €

Impôt après réduction : 3.000 €

Taux d'imposition : $\approx 7,2\%$

Septembre 2021 : remboursement du trop prélevé : 4.000 €



Constat :

Le taux de prélèvement ne tenant pas compte de la réduction accordée génère une avance d'impôt remboursé ultérieurement.