

La question de la semaine

OPPORTUNITÉ DE RÉALISER DES TRAVAUX EN 2018 ET PRÉLEVEMENT À LA SOURCE

Situation de fait :

Votre client s'interroge sur l'opportunité de réaliser des travaux en 2018 sur un bien immobilier qu'il loue, compte tenu de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source le 1^{er} janvier 2019.

Éléments juridiques :

A. Remarques préalables

La loi de finances du 29 décembre 2016 pour 2017 a prévu la mise en place, à partir du 1^{er} janvier 2018, du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. L'entrée en vigueur du prélèvement à la source a été reportée au 1^{er} janvier 2019 par l'ordonnance du 22 septembre 2017.

1) *Champ d'application*

Seuls les seuls revenus courants sont soumis au prélèvement à la source, à savoir les traitements et salaires, les pensions de retraite, les revenus de remplacement pensions alimentaires, les BIC, les BNC, les BA, ainsi que les revenus fonciers.

Les revenus fonciers, qui entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, feront l'objet d'un « prélèvement contemporain » mensuel ou trimestriel.

2) *Taux*

Le taux du prélèvement contemporain sera déterminé par l'administration fiscale mais pourra être modulé sous conditions.

Sur une année civile, deux taux auront vocation à s'appliquer sur deux bases distinctes :

- **Sur la période de janvier à août de l'année N** (soit 8 mensualités), le taux qui s'appliquera sera fonction des revenus fonciers nets de l'année **N-2**.
- **Sur la période de septembre à décembre de l'année N** (soit 4 mensualités), le taux qui s'appliquera sera fonction des revenus fonciers nets de l'année **N-1**.

Ce changement de taux et de base en cours d'année s'explique par le fait que le prélèvement à la source ne dispense pas les contribuables de la déclaration de revenus. En effet, celle-ci devrait toujours avoir lieu sur la même période, de mai à juin.

Ainsi, l'administration fiscale, qui aura connaissance du revenu foncier net généré par votre client sur l'année N-1, pourra alors vous adresser un nouveau taux, actualisé, applicable dès septembre, dans votre avis d'imposition au mois d'août de l'année N.

3) *Mise en place du CIMR*

Afin d'éviter que les contribuables supportent une double imposition en 2019, sur les revenus 2018 et sur les revenus 2019, l'administration fiscale a instauré un crédit d'impôt, nommé crédit d'impôt pour la modernisation et le recouvrement (CIMR), destiné à effacer l'imposition des revenus courants, c'est-à-dire non exceptionnels, perçus en 2018. En revanche, le CIMR ne permettra pas de neutraliser l'impôt sur le revenu afférent aux revenus exceptionnels.

Les revenus fonciers non-exceptionnels renvoient aux loyers perçus en 2018 directement ou indirectement par le contribuable, et dont l'échéance est intervenue au titre de cette même année à raison de l'exécution normale des contrats. Ainsi, les arriérés de loyer 2017 seront, quant à eux, considérés comme des revenus exceptionnels et ne seront pas effacés par le CIMR.

B. Opportunité de générer un déficit foncier reportable dès 2018

1) *Rappel des règles d'imputation du déficit foncier généré*

Pour rappel, les loyers issus de la location nue d'immeuble, par des particuliers, sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. En cas d'option pour le régime réel d'imposition, sont déductibles les travaux de réparation et d'entretien ainsi que les travaux d'améliorations s'ils concernent des locaux d'habitation. Si le montant des travaux est supérieur aux loyers perçus, se crée un déficit foncier, imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€ par an. La fraction qui excède 10 700€ ou qui résulte d'intérêts d'emprunt est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Cela étant, force est de constater que la mise en place du prélèvement à la source en 2019 rend a priori inutile la création d'un déficit foncier, ou plus généralement la prise en compte de charges déductibles du revenu foncier, dès lors qu'en tout état de cause, l'imposition des revenus fonciers 2018 a vocation à être effacée.

Toutefois, compte tenu de ce qui précède, afin d'éviter que les contribuables ne diffèrent la réalisation des travaux en 2019, dans l'optique que les charges déductibles soient pleinement prises en compte, l'administration fiscale a mis en place des règles dérogatoires ayant vocation à régir la déduction des travaux, et plus précisément la détermination du revenu foncier net sur les années 2018 et 2019.

2) *La mise en place de règles dérogatoires concernant les modalités de déduction des travaux*

Eu égard à la neutralisation de l'imposition des revenus courants en 2018 opérée par le CIMR, s'applique non pas une comptabilité d'encaissement mais une comptabilité d'engagement, de sorte que toutes les dettes échues en 2018 ne seront déductibles que pour la détermination du revenu foncier net imposable de l'année 2018 nonobstant leur date de paiement. Autrement dit, elles ne seront pas déductibles si le contribuable décidait d'en décaler le paiement en 2019.

En outre, le législateur a limité les droits à déduction au titre de l'année 2019. En effet, les dépenses de travaux admises en déduction, c'est-à-dire les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, payées en 2018 ou 2019 ne devraient être **déductibles des revenus fonciers 2019 que dans la limite de 50% de leur montant**. Il est à noter que les travaux effectués en 2018 seront quant à eux intégralement déductibles du revenu foncier perçu en 2018 (cf.infra 3)).

Tableau récapitulatif

Travaux 2018	travaux déductibles en 2018	Travaux 2019	Travaux déductibles en 2019
1 000 €	1 000 €	aucun	500 €
0 €	0 €	3 000 €	1 500 €
10 000 €	10 000 €	5 000 €	7 500 €
10 000 €	10 000 €	20 000 €	15 000 €

Toutefois, cette limitation des travaux ne concerne ni les travaux urgents (justifiés par un évènement de force majeure) ni les travaux afférents à des immeubles acquis en 2019.

3) *Avantage à effectuer des travaux dès 2018*

Comme il a été énoncé ci-avant, l'administration fiscale a institué des règles dérogatoires quant aux modalités de déduction des travaux. En vertu de ces règles, le contribuable qui a effectué des travaux en 2018 peut déduire l'intégralité du montant desdits travaux sur le revenu foncier 2018 ainsi que 50% du montant de ces mêmes travaux en 2019, ce qui peut potentiellement présenter certains avantages à condition :

- Soit que le montant des travaux soit suffisamment important ;
- Soit que le contribuable génère des revenus exceptionnels.

a) *Effectuer des travaux d'un montant important*

Si la déduction de l'intégralité des travaux sur le revenu foncier 2018 ne présente a priori pas d'avantage particulier en raison de la mise en œuvre du CIMR, tel n'est en réalité pas le cas dès lors qu'effectuer des travaux dès 2018 permet de créer un déficit foncier reportable. Il en résulte que si des travaux très importants sont effectués dès 2018, le contribuable pourra bénéficier d'un véritable effet de levier, lui permettant de déduire davantage que le montant des travaux qu'il a réalisés.

Ainsi, les contribuables qui souhaitent effectuer des **travaux dont le coût est supérieur ou égal à deux fois le montant des revenus fonciers, majoré de deux fois la limite annuelle du déficit foncier imputable (10 700€ x 2 soit 21 400€)**, auront intérêt à effectuer ces travaux dès 2018.

Ainsi, on le voit, seuls les contribuables ayant des travaux très importants à faire auront intérêt à les faire dès 2018.

b) *Générer des revenus exceptionnels*

Pour rappel, le CIMR ne permet la neutralisation de l'impôt sur les revenus 2018 qu'à hauteur de l'impôt généré par les revenus dits non-exceptionnels.

Si aucun revenu exceptionnel n'est constaté en 2018, le déficit foncier imputable sur le revenu global (10 700 €) dégagé en 2018 n'aura aucun effet, puisque le CIMR a vocation à neutraliser l'IR.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

En revanche, si des revenus exceptionnels sont constatés en 2018, le CIMR ne permettra pas de neutraliser l'impôt sur le revenu 2018 devant être payé au regard de ces derniers. **Générer un déficit foncier imputable sur le revenu global pourra donc permettre de limiter le montant de l'impôt sur le revenu dû avant application du CIMR. Ainsi, le montant de l'impôt dû sur les revenus non effacés par le CIMR sera moins élevé en présence d'un déficit foncier imputable qu'en l'absence d'un tel déficit.**

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com