

Revenus fonciers 2018 et prélèvement à la source

« *L'homme devrait mettre autant d'ardeur à simplifier sa vie qu'il en met à la compliquer* » Henri Bergson. L'impôt sur le revenu, en France, s'applique en tenant compte de différents revenus catégoriels, parmi lesquels les revenus fonciers. Comme les salaires, les revenus fonciers encaissés à compter du 1^{er} janvier 2019 seront imposés l'année même. Mais alors comment seront imposés les revenus fonciers de 2018 ?

Un acompte sera effectué mensuellement ou trimestriellement à l'instar des indépendants. La base retenue sera celle des revenus fonciers 2017. Le propriétaire bailleur qui connaît déjà une lourde fiscalité va désormais s'aventurer dans les méandres de l'Administration fiscale.

LES GRANDS PRINCIPES

L'acompte

Grande nouveauté pour les propriétaires bailleurs, ils devront s'acquitter du paiement d'un acompte. Pour déterminer le montant des acomptes d'impôt à prélever, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal liés aux derniers revenus fonciers déclarés et imposés, soit 2017. En effet, elle ne pourra pas imposer les loyers de l'année 2018 car elle n'en aura connaissance que l'année suivante lors de la déclaration de revenus.

L'imposition se fait sur le revenu foncier net, soit au régime réel, soit au régime du micro-foncier.

En cas de départ du locataire, il est possible de suspendre le prélèvement.



Le crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR)

Le CIMR est conçu pour que le contribuable ne paye pas d'impôt au titre de l'année 2018 alors que lui sera déjà prélevé un acompte contemporain sur les revenus fonciers qu'il perçoit en 2019. Dès lors, l'imposition des revenus fonciers de 2018 considérés comme courants sera purement et simplement annulée par le CIMR.

Les travaux et le déficit foncier

Par application du CIMR, le propriétaire bailleur peut penser qu'il est inutile de réaliser en 2018 des travaux déductibles puisque, de toute façon, ce revenu de 2018 ne sera pas taxé. Mais l'Administration a élaboré un système de jumelage des années 2018/19.

A l'exception des urgences et des travaux réalisés sur les immeubles acquis en 2019, les dépenses considérées par l'administration comme « pilotables » par le contribuable seront soumises à des règles spéciales de déduction. C'est ainsi que pour éviter un report des travaux de 2018 sur 2019, le montant des travaux déductibles sera égal à la moyenne des travaux supportés en 2018 et 2019.

En l'absence de travaux payés en 2019, le propriétaire pourra donc déduire 50 % des travaux payés en 2018.

LES CAS PRATIQUES

Monsieur LEGRAND déclare 25 000 euros de revenus fonciers.

Cas n°1 – les charges et travaux déductibles s'élèvent à 5 000 euros en 2018

Le revenu foncier net est de 20 000 euros, mais l'imposition est neutralisée par le CIMR. En résumé, la déduction des travaux en 2018 ne sert à rien si elle s'impute sur un revenu foncier positif.

Cas n°2 – les charges et travaux déductibles s'élèvent à 30 000 euros en 2018

Un déficit foncier est constaté d'un montant de 5 000 euros. Il peut s'imputer sur le revenu global, mais sauf revenu exceptionnel, l'imposition est neutralisée par le CIMR. En résumé, la déduction des travaux en 2018 ne sert à rien, sauf revenu exceptionnel.

Cas n°3 – les charges et travaux déductibles s'élèvent à 85 000 euros en 2018

Un déficit foncier est constaté d'un montant de 60 000 euros. Il peut s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros, mais sauf revenu exceptionnel, l'imposition est neutralisée par le CIMR. Il y a cependant un déficit foncier reportable de 49 300 euros sur 10 ans. En résumé, la déduction des travaux en 2018 est très intéressante.

Ainsi, l'année 2018 doit être celle de très faibles dépenses ou, au contraire, de très lourds travaux.

ALORS FAUT-IL REPORTER LES TRAVAUX À 2019 ?

Les travaux réalisés en 2019 ne seront déductibles que pour la moitié de leur montant, il est donc parfaitement inutile d'attendre un an pour les réaliser.

ALORS FAUT-IL ÉTALER LES TRAVAUX SUR 2018 ET 2019 ?

Les travaux réalisés en 2018/2019 ne seront déductibles que pour la moyenne des travaux réalisés sur les deux années. Par exemple, 10 000 euros en 2018 et 20 000 euros en 2019 ; les travaux déductibles le seront à hauteur de 15 000 euros. Il n'est donc pas opportun d'étaler les travaux sur deux ans.

ALORS FAUT-IL REPORTER LES TRAVAUX À 2020 ?

Oui, les travaux réalisés en 2020 seront déductibles à 100%. Il est donc opportun de reporter les travaux à cette date.



ATTENTION, les règles présentées peuvent faire l'objet d'une modification lors de la loi de finances discutée en fin d'année 2018. Il convient donc de rester attentif aux débats parlementaires.

En effet, ce sujet a déjà fait l'objet de changement et le parlementaire qui reste un animal politique est friand de surprise. Mais comme le disait Edgar Faure, ce n'est pas la girouette qui tourne, c'est le vent.

*Fiche pratique par Kévin TRODOUX,
Co-Gérant associé de Pierre Bretevil SARL et Formateur*