

Impôt à la source: 2018, l'année idéale pour gonfler son déficit foncier

Le prélèvement de l'impôt à la source en 2019 va générer un effet d'aubaine pour les opérations immobilières réalisées en 2018. A condition qu'elles produisent un déficit foncier conséquent. Explications.

En raison de la mise en place au 1^{er} janvier prochain du **prélèvement de l'impôt à la source**, 2018 sera une année de transition. Une « année blanche » disent certains, car les revenus non exceptionnels perçus au cours de cet exercice seront exonérés d'impôt. **Une disposition légale pour éviter le cumul du paiement** de deux impôts en 2019 : celui sur les revenus 2018 réglé avec une année de retard, auquel s'ajouterait celui sur les revenus 2019 prélevé au fur et à mesure de leur perception.

Un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR) viendra donc annuler l'impôt 2018, théoriquement dû sur les seuls revenus habituels. Précision de taille : les gains dits exceptionnels (revenus et plus-values mobiliers qui seraient soumis au barème progressif, primes de départ en retraite, participation et intéressement...) ne seront, quant à eux, pas neutralisés par ce CIMR.

Les loyers perçus en 2018, considérés comme des revenus habituels, ne seront pas imposés. Inutile donc de chercher à minorer leur montant taxable. Les bailleurs de biens nécessitant des travaux de réparation et/ou de rénovation auraient donc, a priori, intérêt à différer ces dépenses en 2019, dans le but de les déduire des loyers lors d'un exercice où ces derniers seront de nouveau imposés.

Dissuasion. Pour dissuader de telles tentations, qui seraient dommageables au chiffre d'affaires des professionnels du bâtiment, le législateur a prévu une disposition particulière. « *En 2019, le bailleur déduira de ses loyers 50 % du montant total des travaux payés en 2018 et en 2019* », précise Vincent Halbout, avocat fiscaliste parisien. Objectif dissuasif rempli : que vous régliez ces dépenses en 2018 ou en 2019, le résultat sera le même : une déduction réduite de moitié. Dont acte.

Mais, il en découle un véritable effet d'aubaine quand les dépenses sont bien supérieures au montant des loyers perçus. Pour comprendre, rappelons la mécanique fiscale à l'œuvre. Quand le montant des travaux est supérieur aux loyers, il génère un déficit foncier. Sur ce dernier, 10 700 euros sont déduits, l'année où ce déficit est constaté, des autres revenus imposables du bailleur. Puis l'excédent du déficit est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. « *Des dépenses de 100 payées en 2018 seront en fait imputées à hauteur de 150, puisque 50 % de ces mêmes dépenses seront déductibles de nouveau des loyers en 2019. Cela crée un effet de levier sur le déficit* », commente Vincent Halbout.

Encore faut-il que le déficit soit conséquent. Prenons trois exemples simples. Le premier : le bailleur perçoit 20 000 euros de loyers imposables et réalise 30 700 euros de travaux en 2018. Il réduit à zéro ses loyers taxables (20 000 – 30 700 euros) et génère un déficit de 10 700 euros qui viendra en déduction de ses autres revenus imposables. Avantage fiscal ? Néant ! En raison d'un montant de travaux trop faible au regard de ses loyers, le bailleur n'a fait que réduire une base taxable qui, l'année blanche, n'est pas imposée grâce au CIMR. « *A noter toutefois qu'il bénéficiera d'un petit avantage fiscal s'il déclare des revenus exceptionnels non couverts par le CIMR, lesquels seront en partie réduits par le jeu de l'imputation des 10 700 euros* », précise Catherine Costa directrice du Pôle solutions patrimoniales de Natixis Wealth Management.

Efficienc. Deuxième cas : le bailleur engage des dépenses très supérieures à ses recettes locatives, en achetant un bien à rénover pour lequel il règle 180 000 euros de travaux en 2018. Il va ainsi générer un déficit foncier, reportable sur les loyers des dix années suivantes, de 149 300 euros [20 000 – (180 000 - 10 700)]. En 2019, il déduira de nouveau 90 000 euros (50 % de 180 000). Cette année-là, il neutralisera son impôt sur ses revenus fonciers et, de surcroît, engrangera un déficit cumulé reportable de 208 600 euros. «

En réalisant ses travaux en 2018, cet investisseur aura bénéficié d'un ratio d'efficacité fiscale sur ses dépenses de 133 % par rapport à une année ordinaire », conclut Catherine Costa.

Troisième hypothèse : les dépenses de 180 000 euros sont réalisées en 2019, cas le plus défavorable. Le déficit reportable se limiterait alors à 59 300, contre 208 600 euros dans le cas précédent. Soit une différence de 149 300 euros. Avec un taux d'imposition à 45 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux, cela représente à terme un avantage fiscal moindre de 92 804 euros.

Voilà de quoi donner de sérieux arguments aux distributeurs d'investissements immobiliers spécialement calibrés pour générer de substantiels déficits fonciers. Tout comme les spécialistes **des opérations en loi Malraux**. Ces acquisitions dans des immeubles à rénover, situés dans des secteurs classés pour leur caractère architectural historique, se caractérisent par des rénovations d'ampleur.

Malraux. Avantage ? De 22 à 30 % des travaux, dans la limite annuelle de 100 000 euros pendant quatre ans successifs, sont « convertis » en réduction fiscale, non prise en compte dans le plafond global des niches fiscales. La loi prévoit un dispositif d'exception pour cette année 2018 particulière : la réduction fiscale sera transformée en crédit d'impôt, versé par l'administration fiscale en septembre 2019. *« De ce fait, un tel investissement réalisé en 2018 bénéficie également d'un effet d'aubaine, relève Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Les revenus non exceptionnels 2018 étant non imposés, l'avantage fiscal Malraux va se traduire de façon inédite en 2019 par un apport de trésorerie (NDLR via le crédit d'impôt). Sous réserve de choisir une opération démarrant dès cet été pour qu'une part significative des travaux puisse être réalisée et payée avant le 31 décembre ».*

Cet article vous est offert par l'Opinion dans le but de vous faire découvrir ses formules d'abonnement. Convaincu(e) ?

[Abonnez-vous.](#)

L'AUTEUR VOUS RECOMMANDE

Usine à gaz

Prélèvement à la source: le choc de complexification

Raphaël Legendre

Complexité

Philippe Bruneau, Jean-Yves Mercier: «Il n'y avait pas besoin de faire appel aux entreprises pour le prélèvement à la source»

Raphaël Legendre

Choix publics

«Le prélèvement à la source, stade suprême de l'oppression fiscale», par Erwan Le Noan

Erwan Le Noan

VIDÉO RECOMMANDÉE

L'expression à utiliser cette semaine: belle journée



Video Smart Player invented by Digiteka



**Détendez-vous,
vous êtes en très haut débit.**

*Sur demande (hors série spéciale). Sous réserve de couverture 4G.
**Engagement: 1 an. Avec Bbox Fib. Jusqu'au 26/01/20. Offre soumise à conditions et éligibilité sur bouyguetelecom.fr.

la fibre avec Internet garanti*	14 €/mois pendant 12 mois puis 26,99€/mois
---------------------------------------	---

Je teste
mon éligibilité

