

Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu : Les revenus fonciers

N°2.3 | mai 2017

(3ème Partie) mis à jour 2018

Vous percevez des revenus fonciers et vous demandez quelles seront vos obligations quant au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et quelle fiscalité pour 2018 ?

Nous vous résumons l'essentiel.



Les règles applicables à compter du 1er janvier 2019

A compter du 1er janvier 2019, les revenus fonciers seront impactés par l'obligation de prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu.

En pratique, les contribuables percevant des revenus fonciers devront verser un acompte qui sera calculé par l'administration fiscale.

L'acompte sera prélevé directement sur le compte bancaire désigné par le contribuable (compte de dépôt, livret A) en principe le 15 de chaque mois sauf option pour un prélèvement trimestriel (le 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre) prise au plus tard le 1er octobre de l'année N-1.

Pour la première année de perception d'un revenu foncier, le contribuable pourra verser spontanément le montant de l'acompte (évitant ainsi une régularisation importante en N+1) et le stopper lorsqu'il cesse de percevoir ce revenu.

L'acompte prélevé ne sera pas libératoire de l'impôt. C'est pourquoi il faudra comme jusqu'alors, déclarer ses revenus fonciers, et une régularisation sera opérée par l'administration fiscale (si vos prélèvements ont été supérieurs au montant de l'impôt dû, la différence vous sera restituée, tandis que vous devrez verser un complément dans le cas inverse).

Quelle fiscalité pour l'année 2018 ?

L'année 2018 ne sera pas véritablement une "année blanche", les revenus 2018 seront déclarés et l'impôt correspondant calculé par l'administration fiscale.

Néanmoins, afin de ne pas faire supporter au contribuable un double paiement d'impôt en 2019 (à la fois sur les revenus 2018 et sur les revenus 2019), les revenus courants (non exceptionnels) perçus en 2018 bénéficieront d'un crédit d'impôt exceptionnel, dénommé crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR).

D'une façon générale, les revenus fonciers seront qualifiés de revenus courants, bénéficiant donc du CIMR ce qui les rendra non imposables au titre de 2018.

Néanmoins, certains revenus fonciers doivent être qualifiés d'exceptionnels :

- Loyers et fermages correspondant aux immeubles remis au terme des baux à construction
- Fraction des loyers couvrant une période de location supérieure à 12 mois
- Revenus d'immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance
- Majoration en cas de rupture d'engagement de location d'un dispositif fiscal
- Régularisations des charges de copropriété correspondant à des travaux non déductibles (charges acquittées en 2017, déduites sur les revenus 2017 et réintégréées aux revenus imposables en 2018)



Quid des travaux réalisés en 2018 ?

Les revenus fonciers n'étant pas imposés au titre de 2018 grâce au CIMR, il serait tentant de minimiser autant que possible les charges en 2018 puisque leur déduction fiscale ne servira à rien. Cette possibilité ne vise en réalité que les dépenses de travaux, les contribuables pouvant ainsi préférer faire les travaux en 2019 plutôt qu'en 2018, pensant optimiser leur déduction fiscale.

Or, il n'en est rien, bien au contraire.

En effet, pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux en 2018, un régime dérogatoire est mis en place pour les travaux réalisés volontairement par le propriétaire (hors travaux d'urgence et dépenses relatives à des monuments historiques) sur les biens imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Ces travaux sont :

- Les travaux effectués en 2018 seront déductibles à hauteur de 50 % au titre des revenus 2019
- Les travaux effectués en 2019 seront déductibles à hauteur de 50% au titre des revenus 2019.

En définitive, que vous fassiez vos travaux en 2018, ou en 2019, ou que vous fassiez une partie en 2018 et une partie en 2019, le montant que vous pourrez déduire de vos revenus fonciers 2019 sera exactement identique.

Au contraire, en cas de grosses dépenses de travaux susceptible de générer un déficit foncier suffisant, il sera même judicieux de les effectuer en 2018 => c'est le cas si le montant des travaux est supérieur à 2 fois le montant des revenus fonciers plus 2 fois 10 700 €.

Exemple :

- Revenus fonciers : 9 300 €
- Travaux réalisés en 2018 : 50 000 €
- Montant déductible des revenus 2018 : 9 300 € (à hauteur des revenus fonciers de 2017) + 10 700 € (déficit foncier imputable sur le revenu global)
Soit une déduction de 20 000 € (cette déduction est néanmoins inutile puisque les revenus 2018 sont déjà effacés par le CIMR)
Soit un déficit foncier reportable de 30 000 € (50 000 – 20 000)
- Montant déductible des revenus 2019 et suivants : 25 000 € (50 % x 50 000) + 30 000 € (déficit foncier reportable)
- Le total des déductions fiscalement efficaces est de 55 000 € (pour 50 000 € de travaux).

