

chacun d'entre nous va réaliser au printemps 2018 sur la base de ses revenus 2017. C'est alors sur votre avis d'imposition de l'automne 2018 que l'Administration vous communiquera le taux qui sera appliqué en 2019 et qu'elle transférera par ailleurs aux employeurs afin que ces derniers l'appliquent sur chaque bulletin de paie réalisé.

La déclaration de 2019 sur les revenus de 2018 permettra ensuite de déterminer le taux appliqué sur les 4 derniers mois de l'année 2019 et ainsi de suite...Un foyer fiscal connaîtra donc 2 taux successifs sur une année fiscale : le premier s'appliquant jusqu'au mois de septembre et le second pour le solde de l'année.

Et pour les revenus fonciers

Revenus Courants

Les revenus fonciers sont traités comme des revenus courants. Ils connaîtront donc un traitement similaire aux autres revenus. Leur taxation sera contemporaine à leur perception. Ils bénéficieront également du principe du CIMR.

Revenus Exceptionnels

Attention, il existe des exceptions. Certains revenus d'immeubles peuvent être considérés comme exceptionnels et dès lors être traités comme tels. Ils ne seraient alors pas couverts par le CIMR et seraient donc taxés l'année suivante, soit 2019 pour ceux reçus en 2018.

A quelles hypothèses se réfère-t-on ici ?

- Loyers payés par remise de la construction à la fin d'un bail à construction.
- Fraction de loyers dépassant une période de 12 mois.
- Régularisation de charges de copropriété correspondant à des travaux non déductibles (déduites en 2017 et réintégrées en 2018)¹.

Le système de l'acompte

Au-delà de leur probable statut de revenus courants et si le taux est connu, la base reste indéterminée. En effet, au contraire d'un salaire par exemple, la base imposable d'un revenu foncier n'est connue qu'en fin d'année, ne serait-ce que parce que certaines charges sont déductibles des loyers reçus. Il n'est pas possible d'appliquer classiquement la retenue à la source. Dans ce contexte, la loi a prévu un système spécifique d'acomptes. Le taux du PAS s'appliquera sur la base des revenus fonciers de l'année N-2 sous la forme d'acomptes (2017 pour le PAS 2019), puis à compter du mois de septembre sur les revenus fonciers N-1 (2018 pour le PAS 2019).

Ce régime de fonctionnement imposera deux choses : fournir les références bancaires sur lesquelles le Trésor sera censé prélever l'impôt et procéder à une régularisation en N+1 (en 2020 pour le PAS 2019) une fois le revenu de l'année N (2019) connu de façon ferme et définitive.

Le cas des travaux et des déficits fonciers

L'année blanche due à l'application du CIMR suppose des comportements circonstanciés de la part des bailleurs. En particulier au regard de la réalisation potentielle de travaux en 2018.

Si les revenus courants de 2018 ne génèrent aucune imposition par le truchement du CIMR, il apparaît dès lors stérile, inutile de réduire la base imposable. Toutes les charges du bailleur seront donc inopérantes, et en particulier la réalisation de travaux ! Au vu de ce préjudice, l'Administration Fiscale autorise les contribuables à imputer de nouveau, mais à hauteur de 50% seulement en 2019, les travaux réalisés en 2018. Et cela pour les seuls revenus fonciers. Malheureusement une contrepartie existe... Vous ne pourrez déduire que 50% des travaux réalisés en 2019, sauf si le bien

est acquis au cours de l'année 2019 ou si ce sont des travaux d'urgence.

Que penser alors des déficits fonciers ?

Seuls sont utiles les déficits catégoriels ou globaux² constatés en 2018 et reportables sur les années suivantes. A l'inverse, sont inutiles les déficits fonciers en stocks fin 2017 et imputables sur les revenus fonciers courants de 2018 en raison d'une nouvelle fois du CIMR...

Une analyse un peu plus poussée pourrait cependant amener certains propriétaires immobiliers à envisager la réalisation d'un montant de travaux conséquents en 2018 comparativement à leurs revenus fonciers bruts. Et de jouer alors avec le cumul du déficit foncier.

Il faut donc écarter la réalisation de travaux pour un montant faible mais l'inverse peut ne pas être vrai !

Un exemple chiffré sera plus explicite.

Revenus fonciers 2018 imposables (nets de charges) : 9 300 €

Travaux réalisés en 2018 : 50 000 €

Montant déductible des revenus 2018 : 9 300 € (à hauteur des revenus fonciers de 2018) + 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)

Le déficit foncier reportable est donc 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. Incroyable, non !

1- Les régularisations des provisions passées en 2018 n'ouvriront pas droit au CIMR : par principe les régularisations passées en 2018 ouvrent droit au CIMR sauf un cas : lorsqu'elles correspondent à des travaux de l'article 14-2, I de la loi du 10 juillet 1965 (travaux non compris dans le budget prévisionnel (article 44 du décret de 1967) + celles correspondant à des charges non déductibles.
2- Le déficit catégoriel est celui qui s'impute sur les revenus de même nature, le déficit global est celui qui va s'appliquer sur d'autres natures de revenus. Les charges vont d'abord absorber les loyers perçus puis générer un déficit qui va s'imputer sur le revenu global à hauteur de 10.700 €, le solde constitue un déficit foncier imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Le tableau infra récapitule toutes les hypothèses.

Tableau synthétique de l'impact des déductions, déficits, réductions et crédits d'impôts dans l'hypothèse d'un contribuable percevant 100 % des revenus courants		
	Impact sur les revenus 2017	Impact sur les revenus 2018
Réductions / crédits d'impôts 2017	Efficaces	Sans objet (sauf réductions et crédits reportables dans les conditions de droit commun)
Déduction travaux fonciers 2017	Nul (sauf revenus exceptionnels de même catégorie)	Déduction à hauteur de 50 % pour les travaux (sauf travaux d'urgence, dépenses relatives à des monuments historiques)
Déduction travaux fonciers 2018	Sans objet	- Déduction à hauteur de 50 % - Déduction à hauteur de 100 % pour les travaux d'urgence, dépenses relatives aux monuments historiques et travaux sur des biens acquis en 2018
Déficits catégoriels 2017	Nul (sauf revenus exceptionnels de même catégorie)	Sans objet (sauf déficits reportables sur le revenu global ou catégoriel sur les années suivantes)
Travaux fonciers 2017 générant un déficit foncier en 2017	Nul	Déduction à hauteur de 50 % des travaux + déficit foncier (possible > au montant des travaux)

Comment traiter les régimes alternatifs : micro-foncier, BIC

Le prélèvement à la source n'est pas censé jouer en tant que tel sur la base d'imposition. Aussi, dans le cadre du micro-foncier, le revenu net de l'abattement en la matière fera l'objet d'une imposition sur la base du taux du PAS. Cette situation n'appelle donc pas de commentaires particuliers.

Les conclusions sont identiques pour ceux qui réaliseraient de la location en meublé et rentreraient alors dans le champ d'application du BIC. A une remarque près, comme pour les revenus fonciers, c'est un système d'acompte qui sera appliqué dans la mesure où là encore le revenu n'est déterminé qu'en fin d'année (cf développements supra).

Et enfin, les régimes de défiscalisation...

Un contribuable doit distinguer deux opérations parfaitement distinctes : les déductions du revenu global et les réductions d'impôt.

Les déductions du revenu global

Tout investissement ou toute dépense qui génère une déduction du revenu catégoriel ou du revenu global est de nul effet puisque l'impôt est supprimé par le CIMR³.

Ce ne sont donc pas les seuls travaux qui doivent faire l'objet d'une attention particulière mais de manière générale toute opération qui réduit la base imposable.

Elles ne généreront aucun avantage immédiat, sans écarter cependant la baisse du taux d'imposition du PAS l'année suivante. Allègement dû à la baisse du revenu imposable grâce à cet investissement ou cette dépense.

Il y a donc un « petit » avantage différé.

Les déductions pourraient retrouver des couleurs profitables aux contribuables dans un cas. Celui pour lequel où, au cours du même exercice, celui de l'année blanche (c'est-à-dire 2018), le foyer fiscal perçoit des revenus exceptionnels (coupons, dividendes, plus-values mobilières). Les modalités d'application du PAS sont telles que la déduction a une efficacité proportionnelle au pourcentage que représentent les revenus proportionnels sur l'ensemble des revenus. Imaginons qu'un foyer dispose de 50 de salaires et 50 de dividendes. Les déductions produiront un avantage fiscal pour 50% de leur montant.

Les réductions d'impôt

Les réductions d'impôt type Malraux, Pinel ne sont pas affectées par le PAS.

Autrement dit, les gains attendus seront pleinement préservés par le PAS.

3- Le cas particulier des Monuments Historiques : le déficit foncier éventuel né d'un investissement MH est imputable sur le revenu global sans limite de montant (art. 156, I-3° du CGI) et l'excédent constitue un déficit global reportable sur le revenu global des six années suivantes inclusivement. Concernant le PAS, les monuments historiques suivent les mêmes règles que les travaux mais, pour les immeubles classés, inscrits ou labellisés en 2019, ou acquis en 2019, ils sont déductibles à 100 % sur les revenus 2019.

Néanmoins, l'avantage fiscal n'étant versé qu'à l'automne, le contribuable devra faire une avance en trésorerie (le taux du PAS fait abstraction dans un premier temps de l'avantage fiscal né de la réduction d'impôt).

Stratégies

En 2018, on privilégiera les réductions d'impôt (Malraux, Pinel ou Girardin) et à titre exceptionnel les travaux si on crée un déficit foncier très important (travaux

d'un montant supérieur à 2 fois le montant des revenus fonciers plus 2 fois 10 700 euros) ou des travaux sur des monuments historiques très importants (travaux d'un montant supérieur à 2 fois le montant des revenus fonciers plus 2 fois le revenu global). En Location en Meublé Non Professionnel (LMNP), on peut également envisager de réaliser des travaux en 2018 si l'on perçoit peu ou pas de revenus des locations meublées et que les travaux génèrent un déficit catégoriel (BIC non professionnel) reportable sur les

revenus des années suivantes.

En 2019, on s'orientera vers les déficits fonciers ordinaires ou éventuellement vers des monuments historiques uniquement lorsque ces biens sont acquis en 2019, classés, inscrits ou ont reçu le label monument historique en 2019. En 2019, on pourra également investir dans des travaux sur des biens loués meublés. A compter de 2020, toutes les opérations seront envisageables dans les conditions ordinaires (monuments historiques, Malraux, déficits fonciers, etc.).

Le tableau infra récapitule toutes les hypothèses.

Opérations concernées	2018	2019	2020
Travaux sur un bien loué nu (déficit foncier) et sur un monument historique	Non sauf gros travaux	Non sauf bien acquis en 2019, inscrit ou classé monument historique en 2019	Oui
Travaux sur un bien loué meublé (LMNP)	Non sauf si on ne perçoit pas de revenu en meublé en 2018	Oui	Oui
Investissements en réduction d'impôt (Malraux, Pinel, Girardin) selon la date du fait générateur de la réduction	Oui	Oui	Oui
Investissements en Cosse ancien	Non sauf si on ne perçoit pas de revenu foncier en 2018	Oui	Oui

Références : Loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 - article 60, II - Loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de Finances rectificative pour 2017, article 11