



CÉDRIC VERMUSE VIANNEY RIVIÈRE

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Avec le prélèvement à la source, il convient dorénavant de prendre position sur un investissement « déficit foncier » ou « monument historique » dès le mois de janvier

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu amène à reconsidérer le calendrier habituel des investissements en déficit foncier (« DF ») ou Monument Historique (« MH ») : contrairement à la situation antérieure où un investissement ne produisait ses effets fiscaux qu'au mois de septembre de l'année suivant celle de sa réalisation, il est désormais possible de bénéficier d'une économie d'impôt immédiate voire même antérieure à tout paiement tant du prix de vente du bien que des travaux y afférents.

QUAND RÉALISER SON INVESTISSEMENT DF OU MH ?

L'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu a induit un changement majeur :

- Jusqu'alors, la réalisation d'un investissement au cours d'une année N ne produisait ses effets que lors de la régularisation de l'impôt sur le revenu N en septembre de l'année N+1, sauf à solliciter dès le mois de janvier N+1 une modulation à la baisse des acomptes versés. C'est pourquoi, afin de limiter autant que possible l'effort de trésorerie, ces investissements étaient généralement réalisés au cours du mois de décembre N.
- Désormais, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu permet un effet immédiat : dans la même logique d'optimisation de l'effort de trésorerie, il est donc préférable de prendre position dès le mois de janvier pour solliciter une modulation à la baisse du taux de prélèvement à la source et/ou du montant des acomptes prélevés.

Le mécanisme du prélèvement à la source se révèle donc particulièrement intéressant en ce qu'il permet, conformément au souci de contemporanéité de l'impôt, un effet fiscal immédiat au titre de l'année en cours.

A PARTIR DE QUAND SOLLICITER UNE MODULATION À LA BAISSE ?

S'il convient idéalement de se positionner dès le mois de janvier pour tirer au mieux profit du prélèvement à la source, cela n'implique pas pour autant nécessairement devoir acquérir définitivement son bien et acquitter ses dépenses de travaux dès cette date.

En effet, et en application du principe d'annualité de l'impôt, **il est tout à fait envisageable, dès le mois de janvier, de ne régulariser qu'un compromis de cession tout en sollicitant immédiatement une modulation à la baisse du taux de prélèvement à la source sans attendre la signature de l'acte authentique ni a fortiori d'acquitter les dépenses de travaux.**

Ainsi, mieux qu'un effet immédiat, **c'est un effet par anticipation qui peut être désormais envisagé** même si, dans cette hypothèse, l'investisseur devra s'assurer d'être en mesure de pouvoir effectivement réaliser son investissement au plus tard le 31 décembre de l'année en cours.

COMMENT SOLLICITER UNE MODULATION À LA BAISSE ?

Le taux applicable au 1^{er} janvier N étant fixé en fonction des revenus de l'année N-2 déclarés en N-1, il est possible d'en demander la modulation - à la hausse comme à la baisse - dès lors que l'estimation des revenus imposables de l'année en cours différerait de ceux de l'année N-2 (servant de référence). A défaut, la régularisation (positive ou négative) n'interviendrait qu'après la déclaration des revenus N en N+1.

Ces demandes de modulations doivent se faire par le biais de l'espace particulier du site impots.gouv.fr. Le contribuable doit déclarer une estimation de l'ensemble de ses revenus au titre de l'année en cours en tenant compte du montant du déficit foncier ou monument historique : l'administration fiscale calculera alors elle-même un nouveau taux et/ou un nouveau montant d'acomptes sur la base de cette estimation, lequel s'appliquera au plus tard (et dans la pratique souvent plus rapidement) à compter du troisième mois suivant celui de la demande et jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Points d'attention

> La réalisation de modulations à la baisse excessives est passible de sanctions financières proportionnelles à l'excès commis.

> La possible modulation à la baisse en cas de réalisation d'un investissement DF ou MH n'est en revanche pas transposable aux investissements procurant une réduction d'impôt tel les régimes Pinel et Malraux notamment (§20 du BOI-IR-PAS-20-30-20-10).

Les profils intéressés par ces modulations à la baisse

Concernant les investissements en déficit foncier : les contribuables déclarant des revenus fonciers nets substantiels.

Concernant les investissements « monument historique » : les contribuables percevant d'importants revenus soumis au barème de l'IR.

Bon à savoir

Une modulation à la baisse entraîne automatiquement la mise à jour de l'assiette de l'acompte dû au titre des prélèvements sociaux (art. L136-6-1 du CSS) : déclarer un investissement DF ou MH permettra donc d'économiser tant les acomptes d'IR que ceux de prélèvements sociaux dus sur les revenus fonciers.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Cédric Vermuse
Avocat