

Bulletin opérations immobilières

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

Le texte de l'avant-projet de loi relatif à la mise en place du prélèvement à la source a été dévoilé

Susceptible, à n'en pas douter, de nombreuses retouches à l'occasion des débats parlementaires qui précéderont son adoption, concentrons-nous toutefois sur les implications de sa rédaction actuelle, au cours de la période de transition, quant aux opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

LES REDUCTIONS D'IMPOT VOIENT LEUR INTERET PRESERVE

Les régimes fiscaux concernés

En matière immobilière, les régimes fiscaux incitatifs ouvrant droit à une réduction d'impôt sont à ce jour les régimes dits **Pinel** et **Malraux nouveau** ainsi que, plus marginalement, les régimes dits **Censi-Bouvard LMNP** et **Girardin IR**.

Notons au passage que la réduction d'impôt dite **Madelin**, applicable aux souscriptions au capital de société éligibles pouvant relever du secteur de l'immobilier sous réserve d'être agréées ESUS, est elle-aussi concernée.

Un intérêt préservé par le jeu du CIMR

Résumé sommairement, l'impôt dû au titre de l'année 2017 relatif aux revenus concernés par la réforme (correspondant, globalement, aux revenus d'activité ordinaires) sera contrebalancé par un crédit d'impôt dit de modernisation du recouvrement (« CIMR ») d'égale montant. Or, ce CIMR se calculant sur le montant d'impôt dû avant imputation des réductions et crédits d'impôts dont bénéficie par ailleurs le contribuable, il en résulte que leur montant provoquera mécaniquement un excédent d'égale montant du CIMR.

Concrètement, **les réductions d'impôt de l'année 2017 ne seront donc pas perdues puisque leur équivalent sera**, par le jeu du CIMR, **soit imputé sur l'impôt dû au titre des revenus non-couverts par la réforme, soit, à défaut, remboursé par l'Etat**.

LES REDUCTIONS D'ASSIETTE VRAIMENT PRISES EN COMPTE ?

Les régimes fiscaux concernés

Le mécanisme des **déficits fonciers** est naturellement le premier concerné par le jeu des réductions d'assiette, ainsi que notamment son régime spécifique applicable aux **monuments historiques**.

Le régime dit **Malraux ancien** est lui-aussi concerné quand bien même il disparaîtra à compter du 1^{er} janvier 2018, de même que les éventuels investissements **De Robien** ou **Borloo** encore en cours d'amortissement.

Une prise en compte à parfaire des réductions d'assiette

Le but poursuivi par le gouvernement est des plus clairs : **« Concernant les revenus fonciers, le CIMR s'accompagnera d'un dispositif visant à ne pas désinciter les ménages à réaliser en 2017 les travaux d'entretien ou d'amélioration des immeubles loués »**.

La lecture que nous faisons du dispositif évoqué, bien qu'incertaine à raison de la présentation elliptique des modalités de prises en compte retenues, ne nous apparaît cependant que partiellement satisfaisante à cet objectif affiché (voir encadré).

Gageons que **cet avant-projet fera l'objet de négociations afin de permettre au gouvernement d'atteindre pleinement son but**, ce qui a d'ailleurs été souligné en Commission des finances ce mardi 20 septembre 2016.

A noter

Cet avant-projet de loi, accompagné de son exposé des motifs, fera vraisemblablement partie intégrante du projet de loi de finances pour 2017 dont la présentation en Conseil des ministres est programmée au 28 septembre courant, son dépôt sur le bureau de l'Assemblée Nationale devant intervenir en suivant.

Le mécanisme ad'hoc de prise en compte des dépenses de travaux

Si, en l'état, le dispositif actuel peut avoir pour conséquence d'aboutir, dans certaines situations, à ce que les charges foncières soient réduites de 50% de leur montant, il peut **au contraire, dans d'autres hypothèses en faisant habilement usage, aboutir à ce qu'elles soient augmentées de 50%**.

La (dé)fiscalisation des revenus exceptionnels

Les revenus perçus en 2017 et non concernés par le CIMR (à savoir ceux considérés comme exceptionnels aux termes de cette loi : principalement plus-values de cession mobilières et immobilières) seront taxés mais **un déficit de type MH pourra malgré tout les annuler** dans les mêmes conditions qu'actuellement.

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat

Cédric Vermuse
Avocat

Contact : vr@riviereavocats.com