

Bulletin Opérations immobilières

Rivière Avocats & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A . A . R . P . I

Conséquences de l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au regard des opérations de restauration immobilière réalisées sous le régime des monuments historiques

BREF RAPPEL DU REGIME DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le régime des monuments historique permet **l'imputation des dépenses de travaux éligibles sur les revenus fonciers du propriétaire**.

Lorsque, au titre d'une année, l'ensemble de ces dépenses excède le montant des revenus fonciers positifs, **l'excédent constitue un déficit imputable sur le revenu global sans limitation de montant** ; l'éventuel surplus est reportable uniquement sur le revenu global des 6 années suivantes.

L'IMPACT DE L'INSTAURATION DU PRELEVEMENT A LA SOURCE DE L'IR SUR CE REGIME

Les dépenses de travaux exposées au cours de l'année 2017 et 2018 demeureront imputables respectivement sur les revenus des années 2017 et 2018.

Aucune règle particulière de prise en compte des dépenses de travaux n'impacte donc ce type d'investissement contrairement à ceux réalisés sous le régime des déficits fonciers de droit commun. Notons que la volonté du législateur était de ne pas pénaliser les propriétaires de tels monuments au titre de l'année 2018 et c'est pourquoi les dépenses réalisées au titre de cette année seront pleinement déductibles des revenus de cette même année, **qu'importe l'année d'acquisition de l'immeuble**.

Enfin, certaines charges considérées comme non-pilotables par cette loi (assurances, impôts et intérêts d'emprunt principalement) ne seront toutefois déductibles au titre de l'année 2017 que si leur exigibilité (et non leur paiement) intervient au cours de cette même année et ce donc contrairement aux règles ordinaires applicables en matière de revenus et charges foncières.

CONCLUSION

L'impôt frappant revenus « ordinaires » de l'année 2017 étant neutralisé par le CIMR, **seul restera dû l'IR relatif aux revenus exceptionnels**, hors champ du CIMR.

Ainsi, **un investisseur ne recueillant pas de revenus exceptionnels ne sera redevable d'aucun IR** au titre de l'année 2017 et **n'aura donc aucun intérêt fiscal à réaliser des dépenses de travaux sous le bénéfice du régime monument historique** puisque, par ailleurs, ces dépenses 2017 n'emporteront aucune conséquence sur la détermination des revenus fonciers de l'année 2018.

En revanche, **un investisseur recueillant des revenus exceptionnels sera redevable d'un IR résiduel** au titre de l'année 2017 **qui pourra être réduit par la réalisation de telles dépenses**. Celles-ci engendreront en effet trois séries de conséquences :

- En diminuant son revenu global, l'investisseur diminuera le montant brut de son IR ;
- En diminuant prioritairement ses revenus fonciers, et donc ses revenus ordinaires, l'investisseur verra le ratio de son IR non neutralisé par le CIMR augmenter ;
- Néanmoins, en diminuant son revenu global et donc son taux moyen d'IR, l'investisseur diminuera *in fine* son montant d'IR résiduel, non neutralisé par le CIMR, dont il sera redevable.

Il s'agit donc d'un calcul complexe mais retenons que **l'efficacité des dépenses entreprises sera proportionnelle à l'importance que représenteront les revenus exceptionnels de l'investisseur dans son revenu global**.

Les profils pour qui ce dispositif fiscal s'avère particulièrement attrayant (pic de revenus et/ou revenu global important redondant) **continueront donc d'y trouver leur intérêt**.

Rappel du particularisme de l'année 2017

L'IR relatif aux revenus de l'année 2017 sera neutralisé par un crédit d'impôt exceptionnel dit de modernisation du recouvrement (« CIMR »). Cependant, seul l'IR relatif à certains revenus considérés comme ordinaires se verra neutralisé par ce crédit d'impôt : **l'IR afférent aux revenus considérés comme exceptionnels au sens de cette mesure ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation**.

Partant, l'année 2017 ne sera donc pas, pour de nombreux contribuables, une année « blanche ».

Ce qu'il faut retenir pour 2017

Il n'y aura d'intérêt à réaliser des dépenses MH qu'en présence de revenus exceptionnels au moins plus importants que les revenus ordinaires.

A défaut, se porter acquéreur, dès 2017, d'un monument historique en prévision de travaux ultérieurs n'impactera pas défavorablement leur traitement fiscal.

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

Claire Brusseau
Juriste

Cécile Lozes
Juriste

Contact : vr@riviereavocats.com