

# Bulletin

# Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière  
Avocats  
Associés

## **(1/2) Ce qu'il faut retenir du second PLFR 2017 : nos conseils concernant les déficits fonciers de droit commun**

Aux termes d'une initiative aussi soudaine que brutale, le gouvernement a fait modifier la fiscalité applicable aux MH en 2018 et 2019 malgré les alertes émises par les principaux groupes d'opposition sur les dangers de son projet.

Le remarquable travail accompli en commission tant de l'Assemblée Nationale que du Sénat restera donc lettre morte alors même il faisait consensus et permettait de ne pas désinciter à la réalisation de travaux sur les MH.

La situation des immeubles ordinaires demeure pour sa part inchangée malgré les propositions débattues.

Synthèse de la situation applicable et nos conseils en conséquence.

### **PAS DE CHANGEMENT DANS LE DISPOSITIF DES DEFICITS FONCIERS DE DROIT COMMUN**

Les dépenses de travaux sont déductibles :

- Au titre des revenus 2018 : à hauteur de 100% de leur montant 2018 ;
- Au titre des revenus 2019 : à hauteur de 50% de leur montant 2018 et 50% de leur montant 2019.

La déductibilité des dépenses de l'année 2019 est donc limitée à 50% de leur montant.

S'agissant des dépenses de l'année 2018, trois hypothèses sont à distinguer :

- **Situation « idéale »** : celle d'un propriétaire n'ayant aucun revenu foncier : 100% de ces dépenses seront valorisées en tant que déficit foncier reportable (à l'exception de l'imputation sur le revenu global dans la limite de 10.700 €) et celles-ci seront prises en compte pour 50% de leur montant en 2019, portant leur efficacité fiscale à 150% de leur montant ;
- **Situation « défavorable »** : celle d'un propriétaire ayant des revenus fonciers supérieurs aux charges foncières décaissées en 2018 : aucun déficit reportable ne sera généré et ces dépenses ne seront prises en compte que pour 50% de leur montant en 2019, limitant donc leur efficacité fiscale à 50% de leur montant ;
- **Situation intermédiaire** : celle d'un propriétaire ayant des revenus fonciers inférieurs aux charges foncières décaissées en 2018 : un déficit foncier reportable sera généré mais d'un montant moindre à celui de ces dépenses, et celles-ci seront prises en compte pour 50% de leur montant en 2019, de sorte que leur efficacité fiscale sera comprise entre 50% et 150% de leur montant selon l'importance des revenus fonciers perçus.

Ce dispositif, choisi par le gouvernement, est donc étonnant puisqu'il aboutit à avantager ou pénaliser les propriétaires concernés en fonction du rapport existant entre les dépenses de travaux supportées et l'importance de leurs revenus fonciers, sans légitimité apparente.

### **NOS CONSEILS**

Deux situations sont à distinguer :

- **Vos revenus fonciers positifs sont inférieurs au montant de travaux projetés** : vous aurez tout intérêt à concentrer l'ensemble de ces dépenses en 2018 et à ne rien décaisser en 2019 ;
- **Vos revenus fonciers positifs sont supérieurs au montant de travaux projetés** : vous aurez tout intérêt à ne rien décaisser tant en 2018 qu'en 2019, et attendre 2020 avant de réaliser tout projet.

En toutes hypothèses, concernant l'année 2017, nous vous rappelons que notre conseil est de réaliser toute dépense de travaux utile mais pour un montant ne devant pas excéder celui de vos revenus fonciers positifs majoré de 10.700 €.

### **A noter**

Les dépenses de travaux supportées au titre d'immeubles acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ne seront pas concernées par ces dispositions : celles-ci seront déductibles dans les conditions normales (i.e. pour 100% de leur montant).

### **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