

Bulletin Ingénierie patrimoniale

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

Dernières précisions sur les modalités de mise en œuvre de l'instauration du prélèvement à la source au regard des opérations de restauration immobilière

Le gouvernement vient de préciser, par l'intermédiaire d'un rapport au Parlement déposé dans le cadre de l'adoption du projet de loi de finances pour 2017, les modalités de prise en compte des dépenses de restauration immobilière qui interviendraient en 2017, année de transition avant la mise en place effective de la réforme du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2018.

RAPPEL DU CONTEXTE FISCAL

L'année 2017 : année blanche ?

Souvent qualifiée comme telle par les différents observateurs au terme d'un raccourci intellectuel, l'année 2017 verra en fait deux grandes catégories de revenus subir un traitement différencié :

- **Les revenus considérés comme « ordinaires »** (traitements et salaires, revenus des indépendants, revenus fonciers, etc.) qui verront leur imposition sur le revenu neutralisée par le CIMR ;
- **Les revenus considérés comme « exceptionnels »** (primes, plus-values, indemnités, etc.) qui seront hors champ du CIMR et donneront donc lieu à imposition effective.

Notons que le projet de loi prévoit une clause générale « anti-optimisation » visant à prémunir le Trésor d'abus.

LE CAS PARTICULIER DES REVENUS FONCIERS

Ne pas désinciter les ménages à investir en 2017

Ce leitmotiv affiché par le gouvernement se traduit en premier lieu par l'instauration, dérogatoire, d'une prise en compte des revenus et charges foncières au titre de l'année 2017 selon leur échéance et non plus leur paiement : **une logique d'engagement supplée donc celle de caisse normalement applicable à la catégorie des revenus fonciers**.

Les revenus à prendre en compte au titre de l'année 2017 ainsi déterminés, il reste néanmoins à distinguer une nouvelle fois les revenus et charges « ordinaires » de ceux « exceptionnels » pour le calcul du CIMR selon une logique, constante, de récurrence de la dépense ou non. Les revenus « ordinaires » donneront lieu à neutralisation par le jeu du CIMR contrairement à ceux « exceptionnels » qui se verront imposés par principe.

L'intérêt préservé des réductions et crédits d'impôt

L'impôt dû au titre de l'année 2017 sera **calculé dans les conditions de droit commun avant d'être réduit, successivement, des réductions d'impôt, crédits d'impôts et, enfin, du CIMR dont bénéficie le contribuable.**

Très concrètement, l'imposition des revenus de l'année 2017 se résumera donc comme suit :

- Revenus « ordinaires » : impôt correspondant annulé par le CIMR ;
- Revenus « exceptionnels » : impôt correspondant diminué des réductions et/ou crédits d'impôts ;
- Absence de revenus « exceptionnels » ou impôt correspondant insuffisant : remboursement de l'excédent des réductions et/ou crédits d'impôt.

Une prise en compte effective des déficits fonciers

Comme pressenti à la lecture de la formule de calcul du CIMR, l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global n'entre pas en compte pour la détermination de son montant.

Toutefois, une précision fondamentale est apportée : **le CIMR se calcule sur l'IR dû sur le revenu global déterminé après imputation des déficits catégoriels.**

Ainsi, et c'est logique, l'IR est d'abord calculé sur le revenu net du contribuable, déterminé après compensation des différentes catégories de revenus, et seule sa fraction relative aux revenus ordinaires se voit neutralisée par le CIMR. Bien que voyant une partie de leurs effets neutralisée par le CIMR, les déficits fonciers conservent donc bien, eux aussi, tout leur intérêt au titre de l'année 2017 et plus encore (voir encadré).

A noter

Les modalités de calcul du CIMR ont pour effet de conserver la progressivité du barème de l'IR en se calculant, sommairement, en application du ratio : (revenus « ordinaires » / revenus totaux) x montant d'IR dû au titre de 2017.

Du double intérêt de réaliser des déficits fonciers en 2017

⇒ D'une part, **les charges foncières supportées en 2017 pourront donner lieu à une prise en compte à hauteur de 150% de leur montant** dans la mesure où celles de l'année 2018 seront, forfaitairement, constituées de 50% du cumul des dépenses exposées au titre des années 2017 et 2018. Ainsi, 100 de charges exposées en 2017 donneront automatiquement lieu à 50 de charges en 2018 ; corolairement, 0 de charges en 2017 et 100 en 2018 ne seront retenues, pour 2018, qu'à hauteur de 50 (étant précisé que cette règle ne s'applique pas aux dépenses relatives à des biens acquis à compter du 1^{er}/01/2018).

⇒ D'autre part, **un déficit foncier constaté en 2017 sera reportable sur les années suivantes dans les conditions de droit commun.**

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