

Bulletin

Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
Avocats
Associés

Report officiel au 1^{er} janvier 2019 de l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu : rappel des conséquences au regard des opérations de restauration immobilière réalisées sous le régime « Malraux »

BREF RAPPEL DU REGIME « MALRAUX »

Le régime Malraux permet **une réduction d'impôt de 22% ou 30%** (selon le secteur au sein duquel se trouve l'immeuble) **des dépenses de travaux éligibles**.

Rappelons que la réforme de ce régime, à l'occasion de la loi de finances rectificative pour 2016, pour en améliorer l'impact fiscal (déplafonnement des dépenses éligibles au titre de la même année et mécanisme de report de la réduction excédentaire le cas échéant) a fait l'objet d'une [précédente publication de notre part](#).

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

Les dépenses de travaux éligibles réalisées au cours de l'année 2018 permettront de bénéficier d'une réduction d'impôt imputable dans les conditions de droit commun.

L'impact fiscal du régime est préservé par la mise en place du mécanisme suivant :

- 1- L'IR 2018 sera calculé sur les revenus 2018 dans les conditions de droit commun ;
- 2- Le CIMR sera calculé pour neutraliser l'IR 2018 dû à raison des seuls revenus ordinaires ;
- 3- Les crédits et réductions d'impôt s'imputeront en priorité sur l'IR 2018 initialement calculé, l'imputation du CIMR n'intervenant que dans un second temps ;
- 4- Le CIMR ayant la nature d'un crédit d'impôt restituable, son excédent, après imputation sur un éventuel reliquat d'IR 2018, fera l'objet d'un remboursement par l'Etat dans le courant de l'année 2019.

A titre d'exemple :

- 1- L'IR 2018 de M. X est de 100 ;
- 2- M. X percevant des revenus exceptionnels, son CIMR est de 80 ;
- 3- M. X bénéficiant d'une réduction d'impôt Malraux de 30, celle-ci s'impute en priorité sur l'IR 2018 de 100 initialement calculé ;
- 4- Le CIMR de 80 s'impute ensuite sur le reliquat d'IR 2018, soit 70 : M. X se fera rembourser le surplus de CIMR, soit 10, correspondant bien au montant de sa réduction Malraux excédant l'IR dû au titre de ses revenus exceptionnels (30 - (100-80)).
⇒ Si M. X n'avait aucun revenu exceptionnel, il aurait bien aussi été remboursé de 30

Pour les années suivantes, il est à noter que **le taux de prélèvement à la source applicable dépendra du montant d'IR dû l'année précédente avant imputation des crédits et réductions d'impôt** : le contribuable se verra donc, à revenus et montants de travaux constants, prélevé d'un montant supérieur au montant d'IR qui sera effectivement dû compte tenu des réductions et crédits d'impôts réalisés.

L'excédent prélevé (correspondant au montant des réductions et crédits d'impôt) fera alors l'objet d'un remboursement par l'Etat l'année suivante lors de la régularisation annuelle. Les réductions d'impôt, telles que la réduction Malraux, seront donc sans incidence sur le taux de prélèvement à la source qui s'appliquera.

CONCLUSION

Bien que conservant toute sa portée, la réduction d'impôt Malraux conserve aussi ses mêmes limites : **les contribuables ne pourront en effet se voir rembourser une somme supérieure au montant de leur IR 2018 théorique**. Nul effet d'aubaine à saisir donc.

Tant les contribuables dont l'investissement est en cours que ceux qui en réaliseraient un à compter de l'année 2018 ne verront donc leur fiscalité ni pénalisée, ni améliorée par l'instauration du prélèvement à la source.

Rappel du particularisme de l'année 2018

L'IR relatif aux revenus de l'année 2018 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 2018 ne sera donc pas, pour de nombreux contribuables, une année « blanche ».

Ce qu'il faut retenir pour 2018

Le Malraux conserve sa portée pour les investissements en cours et à venir.

Par ailleurs, il pourra se révéler être une alternative à étudier pour les profils dont le CIMR impacterait défavorablement d'autres typologies d'investissement.

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

Emilie Rouyer
Juriste

Contact : vr@riviereavocats.com