

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 : conséquences au regard des opérations de restauration immobilière réalisées sous le régime « Pinel »

BREF RAPPEL DU REGIME « PINEL »

Le régime Pinel permet une réduction d'impôt :

- dont l'assiette se compose du prix d'acquisition du bien ainsi que des frais y afférents, augmenté du coût des travaux de réhabilitation et/ou transformation éligibles ;
- dont le taux (12 ou 18%, pouvant être porté à 21%) varie selon la durée d'engagement de location choisie (6 ou 9 ans, pouvant être porté à 12 ans), soit un taux de 2% par an pour les 9 premières années et 1 % par an pour les 3 dernières.

Bien qu'il recentre ce dispositif sur les seules zones A, Abis et B1, notons que le projet de loi de finance pour 2018 prévoit sa reconduction iusau'au 31 décembre 2021.

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

La réduction d'impôt permise par un investissement Pinel sera imputable au titre de l'année 2018 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 50 ;
- 2- M. X percevant des revenus exceptionnels, son CIMR est de 45 ;
- 3- M. X bénéficiant d'une réduction d'impôt Pinel de 6, celle-ci s'impute en priorité sur l'IR 2018 de 50 initialement calculé ;
- 4- Le CIMR de 45 s'impute ensuite sur le reliquat d'IR 2018, soit 44 : M. X se fera rembourser le surplus de CIMR, soit 1, correspondant bien au montant de sa réduction Pinel excédant l'IR dû au titre de ses revenus exceptionnels (6 - (50-45)).
⇒ Si M. X n'avait aucun revenu exceptionnel, il aurait bien aussi été remboursé de 6.

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 Pinel, 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 Pinel 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.

Les contribuables 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 Pinel conserve sa portée tant pour les investissements dont l'achèvement des travaux, constitutif du point de départ de l'avantage fiscal, intervenait dans le courant de l'année 2018 que pour ceux initiés au cours de cette même année.

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