

Bulletin Opérations immobilières

Rivière
Avocats
Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A-t-on intérêt à réaliser un investissement « monument historique » en 2017 ?

Cette question, d'ores et déjà redondante dans le cadre de cette année de transition avant la mise en œuvre du prélèvement à la source de l'impôt au 1^{er} janvier 2018, se pose de façon plus prégnante que jamais suite aux annonces de report de cette réforme par le nouveau Président de la République.

Celle-ci mérite pourtant une réponse claire : oui, et ce afin d'être précisément paré à toute éventualité.

INVESTIR POUR ANTICIPER LA REMISE EN CAUSE OU LE REPORT DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

Une éventualité à préparer dès que possible...

Devenir propriétaire d'un monument historique en vue de sa restauration peut, du fait de la rareté des fonciers éligibles, nécessiter un certain délai pour trouver une opération correspondant à ses attentes. Par ailleurs, la question des délais nécessaires à l'obtention des financements requis ne doit pas être négligée dans la détermination du rétroplanning de l'opération.

C'est pourquoi **un tel projet doit s'anticiper suffisamment tôt pour être correctement préparé.**

...pour être prêt à réagir sans délai en cas de besoin

Dans le cas où l'instauration du prélèvement à la source de l'IR serait reportée ou annulée, l'investisseur redeviendrait redevable d'un impôt sur le revenu correspondant à l'ensemble de ses revenus de l'année.

Ainsi, **seuls ceux ayant accompli toutes les démarches nécessaires pour devenir propriétaire d'un monument historique auront la possibilité de décaisser, avant le 31 décembre, un montant de travaux permettant de diminuer leur revenu global et donc le montant de leur IR** dans les conditions habituelles.

INVESTIR POUR TIRER PROFIT DU PRELEVEMENT A LA SOURCE EN CAS DE MISE EN ŒUVRE EN 2018

D'un constat technique...

La mise en œuvre du prélèvement à la source consistera à prélever tous les mois, dès janvier 2018, une somme correspondant au montant prévisible de l'IR dû au titre de cette année tel qu'il résultera de son montant calculé en 2017 sur les revenus de l'année 2016.

Or, la loi prévoit que des démarches pourront être entreprises **dans le cas où le contribuable estime que son revenu global sera moindre par-rapport à celui ayant servi de référence pour le calcul du taux qui lui est appliqué.**

...vers un avantage immédiat offert aux investissements MH

Ainsi, un investisseur qui acquittera des dépenses de travaux dès janvier 2018 pourra **diminuer voire annuler immédiatement les prélèvements d'IR dont il fait l'objet.**

Il s'agit toutefois d'une hypothèse nécessitant la réunion de certaines conditions avant le 1^{er} janvier 2018 afin de pouvoir pleinement bénéficier de ce mécanisme, et au nombre desquelles 1/ que l'investisseur soit propriétaire de son lot et 2/ qu'il ait obtenu un accord de financement pour les travaux le cas échéant.

Quand saurons-nous si le prélèvement à la source de l'IR sera effectivement maintenu ?

Au-delà des annonces politiques, retenons que seul le parlement pourra revenir sur cette réforme et, qu'à défaut, celle-ci entrera bien en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

Aussi, faute de collectif budgétaire prévu cet été, cette question devra être résolue par les lois de finances de fin d'année.

Ce ne sera donc qu'à l'occasion du dépôt, classiquement à l'automne, de ce(s) projet(s) de loi sur le bureau de l'Assemblée Nationale que nous aurons les premiers éléments d'information tangibles quant au futur de cette réforme ainsi que ses éventuelles modalités de report le cas échéant. En toutes hypothèses, et notamment en fonction la majorité parlementaire sur laquelle pourra s'appuyer le nouveau gouvernement, **rien ne sera cependant définitif avant la seconde quinzaine de décembre 2017.**

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