



CÉDRIC VERMUSE VIANNEY RIVIÈRE

## BULLETIN INGÉNIERIE PATRIMONIALE

### Le Pinel dans l'ancien optimisé au déficit foncier : servez-vous des règles dérogatoires applicables en 2018 !

Sans revenir sur le détail de ces règles (nous renvoyons à nos précédents bulletins pour toute précision utile en cas d'opérations réalisées sous le régime des déficits fonciers *-ici-* ou de la loi Pinel *-ici-*), examinons leur impact concret sur une opération réalisée en Pinel optimisé au déficit foncier.

#### BREF RAPPEL DES RÉGIMES EN JEU

##### 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 de 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.

Le régime des déficits fonciers permet une réduction d'assiette résultant de l'imputation des dépenses de travaux ayant la nature de dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les revenus fonciers du propriétaire. Lorsque, au titre d'une année, l'ensemble des dépenses éligibles excède le montant des revenus fonciers positifs, l'excédent constitue un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700 € (l'éventuel surplus étant reportable uniquement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes).

#### BREF RAPPEL DE L'INCIDENCE DES RÈGLES DÉROGATOIRES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2018

Rappelons que ces règles sont liées à l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et tirent les conséquences du fait que l'IR sur les revenus 2018 sera neutralisé par un crédit d'impôt exceptionnel (le CIMR) afin de ne pas acquitter, en 2019, à la fois l'IR sur les revenus 2018 et l'IR sur les revenus 2019. Le CIMR ne neutralisera cependant que l'IR relatif aux revenus ordinaires de l'année 2018.

En ce qui concerne le régime Pinel : celui-ci n'est aucunement impacté car ces règles dérogatoires puisque le montant de la réduction d'impôt éventuellement générée en 2018 fera l'objet d'un remboursement par le Trésor courant septembre 2019 (sauf cas où un reliquat d'IR demeurerait dû malgré l'imputation du CIMR -ce qui sera le cas en présence de revenus exceptionnels-, auquel cas la réduction Pinel s'imputerait prioritairement sur celui-ci).

En ce qui concerne le régime des déficits fonciers : la prise en compte fiscale des dépenses concernées dépendra de leur montant car ces règles dérogatoires peuvent aboutir à une bonification (jusqu'à +50%) ou une dégradation (jusqu'à -50%) de celle-ci selon que leur montant excède ou non la somme suivante : (2 x le montant des revenus fonciers nets de l'investisseur avant prise en compte de l'opération) + (2 x 10.700 €).

#### EXEMPLE CHIFFRÉ DE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION EN PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER DANS LE COURANT DE L'ANNÉE 2018

Soit le cas d'un local dont le prix d'acquisition est de 155 k€, nécessitant 150 k€ de travaux éligibles à l'avantage Pinel et 130 k€ de travaux éligibles au régime des déficits fonciers, acquis par un investisseur percevant 10 k€ de revenus fonciers nets annuels et dont le taux marginal d'imposition est de 41%. Etudions cet investissement dans le cas où il acquitterait au moins la totalité des travaux éligibles au régime des déficits fonciers dès 2018, que son bien serait livré en 2020 et qu'il souscrirait un engagement de location de 9 ans (18% de réduction Pinel) :

Pinel seul	Pinel optimisé au DF hors application des règles dérogatoires propres à 2018	Pinel optimisé au DF avec application des règles dérogatoires propres à 2018
Calendrier de la défiscalisation : 2018 : 0 € 2019 : 0 € 2020 : 6.000 € 2021 : 6.000 € 2022 : 6.000 € 2023 : 6.000 € 2024 : 6.000 € 2025 : 6.000 € 2026 : 6.000 € 2027 : 6.000 € 2028 : 6.000 € 2029 : 0 €	Calendrier de la défiscalisation : 2018 : 13.117 € 2019 : 8.730 € 2020 : 14.730 € 2021 : 14.730 € 2022 : 14.730 € 2023 : 14.730 € 2024 : 14.730 € 2025 : 14.323 € 2026 : 6.000 € 2027 : 6.000 € 2028 : 6.000 € 2029 : 0 €	Calendrier de la défiscalisation : 2018 : 0 € 2019 : 13.117 € 2020 : 14.730 € 2021 : 14.730 € 2022 : 14.730 € 2023 : 14.730 € 2024 : 14.730 € 2025 : 14.730 € 2026 : 14.730 € 2027 : 14.730 € 2028 : 14.730 € 2029 : 5.005 €
Le montant total de l'avantage fiscal est de <b>54.000 € (= 12,41 % du prix de l'investissement)</b>	Le montant total de l'avantage fiscal est de <b>127.820 € (54 k€ Pinel + 73,8 k€ DF = 29,38 % du montant de l'investissement)</b>	Le montant total de l'avantage fiscal est de <b>150.692 € (54 k€ Pinel + 96,6 k€ DF = 34,64 % du montant de l'investissement)</b>

#### Qu'est-ce qu'un investissement en Pinel optimisé au déficit foncier ?

Il s'agit d'un investissement dont la nature des travaux entrepris permet la coexistence de ces deux régimes fiscaux :

- Le prix d'acquisition du lot et une partie des travaux seront éligibles à la réduction d'impôt Pinel ;
- L'autre partie des travaux sera éligible au régime des déficits fonciers.

Cette optimisation au déficit foncier permet d'améliorer la situation de l'investisseur car celui-ci bénéficiera à la fois d'une réduction d'impôt et d'une réduction d'assiette, permettant un effet de levier fiscal :

- Plus large** : la totalité du prix de revient de l'investissement sera valorisé sous l'un ou l'autre de ces régimes, permettant de ne pas se limiter pas au seul plafond de l'avantage Pinel ;
- Plus rapide** : l'avantage lié aux déficits fonciers est obtenu avant que n'entre en jeu la réduction Pinel ;
- Plus élevé** : l'avantage fiscal lié aux déficits fonciers présente généralement un effet de levier fiscal plus intéressant que celui de l'avantage Pinel (TMI jusqu'à 45% + prélèvements sociaux au taux de 17,2% VS 12, 18 ou 21%), outre le fait que son assiette peut bénéficier d'un effet d'aubaine au titre de l'année 2018.

#### Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé, avocat associé

Thibault du Réau, avocat associé

Cédric Vermuse, avocat