



THIBAUT
DU RÉAU



EMMANUELLE
POUTS SAINT GERME



OLIVIER DENIS



VIANNEY RIVIÈRE

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Baisser le prélèvement à la source en réalisant un investissement en déficit foncier ou « monument historique » en début d'année

L'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2019 incite à reconsidérer le calendrier habituel des investissements afin de ne pas se retrouver pénalisé par ce nouveau système.

S'il conviendra en effet de continuer à privilégier la fin d'année civile pour réaliser des investissements générateurs de réductions d'impôt (Malraux, Pinel et Censi-Bouvard principalement), ceux générateurs de réduction d'assiette (monument historique ou déficit foncier) devront pour leur part idéalement être réalisés en début d'année désormais.

LE FONCTIONNEMENT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Chaque année, le prélèvement à la source prendra la forme soit d'une retenue réalisée par un organisme verseur (par ex. : employeur), soit d'un acompte prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable (cas des titulaires de revenus fonciers ou des professionnels libéraux), tous deux calculés à partir d'un taux fixé en fonction du dernier montant connu d'IR dû (avant imputation des réductions et crédits d'impôt).

L'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu induit deux changements majeurs :

- Jusqu'alors, la réalisation d'un investissement au cours d'une année donnée n'avait aucune incidence sur le montant d'impôt acquitté au cours de cette même année puisque celui-ci se rapportait aux revenus de l'année précédente : désormais, l'impôt prélevé au cours d'une année se rapporte aux revenus de l'année en cours ;
- Il était donc préférable jusqu'alors de réaliser ses investissements en fin d'année civile afin de limiter le délai entre sa réalisation et sa prise en compte fiscale en septembre de l'année suivante : désormais, la logique est inversée puisqu'il est en effet préférable de les réaliser au plus tôt dans l'année afin de pouvoir réduire dès que possible son taux et limiter l'avance de trésorerie que représenterait le paiement d'acomptes excessifs. Attention, cette affirmation ne vaut que pour les investissements générateurs de réductions d'assiette.

LA RÉDUCTION DU TAUX DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Le taux applicable au 1er janvier N étant fixé en fonction des revenus de l'année N-2 déclarés en N-1, il est possible d'en demander la modulation - à la hausse comme à la baisse - dès lors que l'estimation des revenus imposables de l'année en cours différerait de ceux de l'année N-2 (servant de référence), ceci afin de ne pas avoir à attendre la régularisation (positive ou négative) en N+1.

Ces demandes de modulations devront se faire par le biais de l'espace particulier du site impots.gouv.fr et consisteront, pour le contribuable, à déclarer une estimation de l'ensemble de ses revenus au titre de l'année en cours : l'administration fiscale calculera alors elle-même un nouveau taux sur la base de cette estimation, lequel s'appliquera au plus tard à compter du troisième mois suivant celui de la demande et jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

LES INVESTISSEMENTS MH ET DF PERMETTENT UNE MODULATION À LA BAISSE DE CE TAUX

S'il n'est pas possible de déclarer « fictivement » une baisse de revenus pour anticiper l'application de réductions d'impôts (BOI-IR-PAS-20-30-20-10-20180515 §20), la réalisation d'investissements générateurs de réduction d'assiette, tels que les investissements « monument historique » ou en déficit foncier, permettront en revanche bien de diminuer le revenu imposable de l'année et donc de solliciter valablement une réduction du taux de prélèvement à la source.

C'est pourquoi ces investissements devront être idéalement réalisés en début d'année désormais pour que puisse être sollicitée concomitamment une modulation à la baisse du taux du prélèvement à la source et éviter ainsi de faire l'objet d'un surprélèvement par le Trésor consistant en un décaissement de trésorerie remboursable qu'en N+1.

Attention toutefois : la réalisation de modulations à la baisse excessives est passible de sanctions financières proportionnelles à l'excès commis et c'est pourquoi il convient de s'assurer, outre l'éligibilité fiscale précise, du caractère définitif de l'investissement avant toute démarche.

Rappel opérationnel

Les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2019 ne sont pas concernés par la règle de la moyenne : les dépenses de travaux acquittées au cours de l'année 2019 seront bien déductibles des revenus 2019 dans les conditions de droit commun, soit pour 100% de leur montant.

Bon à savoir

Une modulation à la baisse entraîne automatiquement la mise à jour de l'assiette de l'acompte dû au titre des prélèvements sociaux : déclarer un investissement en MH ou DF permettra donc d'économiser tant les acomptes d'IR que ceux de prélèvements sociaux normalement dus sur les revenus fonciers !

Les profils intéressés par ces modulations à la baisse

Concernant les investissements en déficit foncier : les contribuables déclarant des revenus fonciers nets substantiels.

Concernant les investissements « monument historique » : les contribuables percevant d'importants revenus soumis au barème de l'IR.

Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germe, avocat associé

Thibault du Réau, avocat associé

Cédric Vermuse, avocat

Pierre Darbo, avocat