

NOTE D'INFORMATION N°4 – LE PRELEVEMENT A LA SOURCE Sept. 18

Points abordés : Les revenus fonciers

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier que vous donnez en location nue et dont vous déclarez les revenus dans la catégorie des revenus fonciers, les dispositions suivantes vous concernent.

1) Détermination de l'acompte de prélèvement à la source

Les revenus fonciers sont soumis au prélèvement à la source sous forme d'acompte calculé à partir du taux de prélèvement figurant sur votre avis d'impôt 2018 relatif aux revenus 2017.

Si vous commencez une activité de location, vous pouvez demander l'application d'un taux par défaut selon une grille fixée par l'Administration Fiscale. Pour l'application de cette grille, les revenus fonciers sont majorés de 11%.

L'option pour un taux individualisé est neutre car les revenus fonciers constituent des revenus communs au foyer fiscal pour l'application du prélèvement à la source.

En cas de hausse ou de baisse de vos revenus fonciers, vous pouvez demander la modulation de l'acompte de prélèvement.

Une modulation à la baisse est possible sous deux conditions cumulatives :

- le montant du prélèvement estimé est inférieur de plus de 10% à celui que vous devriez supporter en l'absence de modulation,
- le montant du prélèvement estimé est inférieur de plus de 200 € à celui que vous devriez supporter en l'absence de modulation.

L'assiette de l'acompte est constituée du montant des revenus fonciers 2017 imposés au barème progressif sous déduction des déficits fonciers imputables. En cas de déficit foncier, le résultat est retenu pour une valeur nulle.

Les acomptes seront prélevés tous les 15 du mois à compter de janvier 2019 ou à partir du 15 février si vous avez opté pour un paiement trimestriel.

Selon la législation fiscale en vigueur à la date d'édition de la présente note d'information

Site internet : <http://www.fergec-patrimoine.com> ; e-mail : location-meuble@fergec-patrimoine.com

2) Détermination du Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement (CIMR)

Comme précisé dans notre note d'information n°3, l'impôt sur le revenu calculé au titre de l'année 2018 sur vos revenus non exceptionnels sera annulé par le biais du CIMR.

Il en sera de même pour les revenus fonciers non exceptionnels.

a) Les revenus fonciers imposables en 2018

En septembre 2019, seuls vos revenus fonciers exceptionnels seront soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au titre de l'année 2018.

Les revenus fonciers non exceptionnels ouvrant droit au CIMR sont les loyers et fermages perçus en 2018 par le contribuable et échus en 2018 à raison de l'exécution normale des contrats entre les propriétaires et les locataires.

Les revenus fonciers exceptionnels n'ouvrant pas droit au CIMR sont les suivants :

- ceux susceptibles de bénéficier du système du quotient pour le calcul de l'impôt sur le revenu (indemnité de pas-de-porte, remise gratuite des constructions ou améliorations au bailleur, subventions perçues pour financer des charges déductibles, droit d'entrée versé par le preneur d'un bail rural, compléments de loyers et fermages spécifiques des propriétés rurales),
- les majorations du revenu net foncier effectuées au titre de l'année 2018 en cas de rupture d'un engagement de location (Périssol, Robien, Borloo, Scellier, régime des monuments historiques),
- le montant de la régularisation (remboursement trop perçu), effectuée au titre de 2018, des provisions pour charges de copropriété.

b) Règles spécifiques aux charges déductibles des revenus fonciers

Vous êtes concerné par ce paragraphe si vous déclarez vos revenus sous un régime réel d'imposition et établissez ainsi une déclaration de revenus fonciers n°2044. Le régime micro foncier est exclu des règles qui suivent ci-après.

Afin d'éviter un report, sur l'année 2019, de certaines dépenses afférentes aux biens donnés en location, la loi a prévu un dispositif spécifique d'imputabilité de ces charges en 2018 et 2019.

Les charges dites non pilotables (primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, intérêts d'emprunt et frais d'administration et de gestion) dont l'échéance (et non le paiement) intervient en 2018 ne seront déductibles que pour la détermination du revenu foncier de l'année 2018. Elles minoreront ainsi le résultat net foncier de l'année 2018 et par conséquent le montant du CIMR foncier dont vous pouvez bénéficier au titre des revenus non exceptionnels.

Les charges dites pilotables, telles que les dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire et les dépenses d'amélioration, seront déductibles en 2018 dans leur intégralité et en 2019 pour la moyenne des dépenses réalisées en 2018 et 2019.

Septembre 2018

Site internet : <http://www.fergec-patrimoine.com> ; e-mail : location-meublee@fergec-patrimoine.com

Par contre, les dépenses pilotables exceptionnelles payées en 2018 ou en 2019 seront déductibles à 100% l'année de leur paiement (cas de force majeure, travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic, immeuble classé monument historique). Celles payées en 2019 sur un bien acquis en 2019 seront déductibles à 100% en 2019.

Une règle spécifique a également été mise en place pour la déduction des appels de fonds travaux payés relatifs aux copropriétés.



Ainsi, si vous devez réaliser des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration dans vos locaux loués nus, dont vous êtes déjà propriétaire en 2018, il serait judicieux de les réaliser et de les payer en 2018 afin de pouvoir déduire la dépense correspondante dans son intégralité en 2018 et pour moitié en 2019. En l'absence de travaux payés en 2018, la déduction de ceux payés en 2019 sera divisée par deux.

L'équipe FERGEC PATRIMOINE

Septembre 2018

Site internet : <http://www.fergec-patrimoine.com> ; e-mail : location-meublee@fergec-patrimoine.com