

L'arrivée du prélèvement à la source bouscule les habitudes des propriétaires-bailleurs. Travaux, taux d'imposition, acomptes... toutes les règles à connaître pour maîtriser le prélèvement à la source et revenus fonciers.

Prélèvement à la source et revenus fonciers

Institué par la loi de finances pour 2017, le prélèvement à la source entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2019. L'assiette du prélèvement à la source sera composée des traitements, salaires, revenus de remplacement, pensions et rentes (à titre gratuit et à titre onéreux), mais également des revenus professionnels (BA, BNC et BIC), revenus fonciers, revenus des artistes, revenus de source étrangère imposables en France et pensions alimentaires.

En revanche, toutes les autres catégories de revenus (revenus de capitaux mobiliers, plus-values mobilières et immobilières, avantages afférents à l'actionnariat salarié, etc) seront exclues de ce prélèvement à la source.

L'administration fiscale calcule un taux unique par foyer fiscal qui est égal au quotient suivant :

$$\frac{\text{Impôt sur le revenu afférent aux revenus soumis au prélèvement}}{\text{Total des revenus soumis au prélèvement}}$$

A QUI S'APPLIQUE L'ACOMPTE ?

Concernant les revenus fonciers, le prélèvement à la source se traduira par le paiement d'un acompte.

Les revenus fonciers pris en compte sont ceux déterminés selon le régime du micro foncier (abattement de 30 %, il reste 70 % imposable) ou selon le régime du réel (déclaration des revenus fonciers n° 2044).

Les acomptes prélevés de janvier à août de l'année N sont liquidés d'après les revenus ou bénéfices de l'année N-2 et ceux prélevés de septembre à décembre d'après ceux de l'année N-1.

L'assiette de l'acompte est constituée des revenus fonciers, diminués le cas

échéant des déficits fonciers antérieurs imputables, imposés au barème progressif de l'impôt.

C'est l'administration qui calcule l'acompte applicable à chaque contribuable.

1- Spécificités quant à la première année de perception des revenus

La première année de perception des revenus, le contribuable doit demander à l'administration de prélever un acompte dont il aura déterminé le montant. Il estime le bénéficiaire qu'il compte percevoir et le montant de l'acompte ainsi déterminé sera ensuite prélevé jusqu'au dépôt de la 1^{ère} déclaration.

2- Spécificités quant à la dernière année de perception des revenus

Le contribuable est autorisé à demander l'arrêt des prélèvements d'acompte à compter de la date à laquelle il cesse de percevoir des revenus fonciers. La suspension intervient le mois suivant la demande. La fin de perception correspond à la cession du patrimoine ou changement d'affectation de ce patrimoine. La constatation d'un déficit ou de la vacance d'un bien ne constitue pas un motif de cessation de prélèvements, mais relève de la modulation de l'acompte à la baisse.

MODULATION DE L'ACOMPTE

Sur demande du contribuable, le montant de l'acompte peut être revu à la hausse ou à la baisse en cas de changement de situation personnelle du foyer fiscal (mariage, PACS, divorce, naissance, etc) ou en cas d'évolution des revenus ou des charges de l'année en cours.

Cette faculté ne peut donc pas être utilisée pour anticiper l'application de ré-

ductions ou de crédit d'impôt.

La modulation peut se faire à la hausse ou à la baisse.

A la hausse, elle n'est soumise à aucune condition et peut porter soit sur le taux de l'acompte, soit sur l'assiette, soit sur les deux. Si c'est le taux qui est augmenté alors il s'applique tant aux revenus soumis à retenue à la source qu'à ceux soumis à l'acompte. En revanche, si seule l'assiette est modulée à la hausse, cette augmentation ne concerne que l'assiette de l'acompte et pas celle de la retenue à la source.

La modulation à la baisse, quant à elle, n'est pas laissée à la totale discrétion du contribuable. Il faut qu'existe un écart de plus de 10% et 200 € entre d'une part, le montant annuel du prélèvement estimé et d'autre part, le montant annuel du prélèvement qui aurait été supporté en l'absence de modulation.

Cet écart n'est apprécié qu'au regard de l'impôt sur le revenu, à l'exclusion des contributions sociales éventuellement dues.

En cas de modulation à la baisse excessive (de plus de 10% entre le prélèvement modulé et le prélèvement qui aurait dû être acquitté), l'administration fiscale est en droit d'appliquer une majoration dont le taux varie en fonction de l'insuffisance constatée (précisions dans une future instruction).

En revanche, les contribuables dont l'estimation a conduit l'administration à pratiquer une modulation induite ne sont pas sanctionnés.

MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'ACOMPTE

Concernant l'impôt dû au titre des revenus fonciers, le prélèvement à la source s'appliquera sous la forme d'un acompte

liquidé par l'administration fiscale.

Les contribuables devront désigner un compte bancaire sur lequel ils souhaitent être prélevés.

Par principe, l'acompte sera prélevé mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois. Les contribuables qui le veulent pourront opter pour un prélèvement trimestriel les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

En cas de retard de paiement (comptes clos ou insuffisamment provisionnés), l'administration appliquera une majoration de 10%.

AU SUJET DE L'ANNÉE DE TRANSITION

Les loyers perçus en 2018 ne seront pas soumis à l'impôt sur le revenu. En revanche, les revenus fonciers exceptionnels (recettes afférentes à d'autres périodes de location payées en 2018, réintégrations sanctionnant la rupture abusive d'engagements souscrits dans le cadre de certains dispositifs d'investissements locatifs) feront l'objet d'une régularisation au moment du solde de l'impôt en 2019.

Les revenus non exceptionnels s'en-

tendent des revenus dont l'échéance normale intervient au cours de l'année 2018.

Aucune des réductions d'impôt (y compris les différents dispositifs d'investissement locatif) ne sera perdue. La réduction d'impôt au titre de 2018 viendra réduire le solde de l'impôt à payer en 2019 en cas de revenus exceptionnels. Dans le cas contraire, cette réduction fera exceptionnellement l'objet d'une restitution.

Les charges courantes (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, intérêt d'emprunt, etc.) et les travaux seront déductibles des loyers encaissés en 2018 et vous établirez une déclaration 2044 en ce sens, mais compte tenu de l'année blanche, il n'y aura pas d'imposition sur le revenu foncier imposable qui en résultera.

Si le montant des travaux dépasse le montant des recettes encaissées, il y aura un déficit. Le déficit sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € (donc annulé puisqu'année blanche sauf si revenus exceptionnels). La partie du déficit supérieure à

10 700 €, elle, ne sera pas annulée, mais s'imputera sur les revenus fonciers des années suivantes.

En revanche, si des revenus exceptionnels sont perçus en 2018, les travaux viendront diminuer ces revenus qui eux seront imposables.

Pour éviter un report des travaux sur 2019, l'administration a prévu, qu'en 2018, les travaux de 2018 seront déductibles à hauteur de 100%. En revanche, en 2019, le montant des travaux déductibles correspondra à la moyenne des travaux réalisés en 2018 et 2019.

Le dispositif appliqué pour les travaux payés en 2019, ne s'applique pas aux travaux urgents et exécutés suite à l'acquisition d'un bien.

Pierre-Emmanuel GUIDET

Avocat fiscaliste

Consultant bénévole à la

Chambre Nationale des Propriétaires

Hélène BOUVIGNIES

Juriste de la Chambre

La Chambre Nationale des Propriétaires édite chaque mois une revue d'information sur l'immobilier : **la Revue de l'Habitat**. Si vous souhaitez vous y abonner, veuillez remplir puis nous renvoyer le coupon ci-dessous.

La Revue de
L'HABITAT

BULLETIN D'ABONNEMENT

Nom : Prénom :

Adresse : n° : Voie :

Code postal : Ville :

E-mail : @ Tél. :

À renvoyer accompagné de votre règlement par chèque bancaire ou postal à l'ordre de SPEPI
72-76 rue de Longchamp, 75116 Paris.

Chaque mois
Actualités du secteur de l'immobilier, nouveautés juridiques, économiques, fiscales et techniques, questions-réponses, bonnes pratiques, indices, actualités de la Chambre.

**Abonnement annuel : 38 €
pour 10 numéros**

Tarif spécial adhérent : 26 €