



PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

CONSÉQUENCES SUR LES INVESTISSEMENTS MALRAUX, MONUMENTS HISTORIQUES ET DÉFICIT FONCIER

Les investisseurs se posent de nombreuses questions sur les incidences que pourrait avoir l'année fiscale blanche (les revenus perçus en 2018 ne seront pas imposés) sur leurs placements. Le Groupe Buildinvest répond à leurs interrogations sur les réductions et crédits d'impôts concernant trois placements.

À PROPOS DE BUILDINVEST

Le groupe familial Buildinvest (350 salariés) est, depuis 50 ans, une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Ses métiers sont au nombre de quatre :

- ▶ **Rénovation et défiscalisation immobilière**
Le groupe intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France, au travers de dispositifs fiscaux tels que loi Malraux, Monuments Historiques, Déficit foncier, statuts LMP & LMNP. Les projets sont gérés de A à Z, depuis l'acquisition de l'immeuble à sa gestion administrative et locative, en passant par sa réhabilitation architecturale.
- ▶ **Immobilier commercial**
- ▶ **Foncière hôtelière**
- ▶ **Syndic et gestion locative**

- ▶ 7 000 logements rénovés sur près de 350 000 m²
- ▶ 120 000 m² de magasins (90 enseignes différentes) construits dans 70 villes
- ▶ 2 200 chambres d'hôtels soit 645 000 nuitées.

www.buildinvest.com

MALRAUX

Rappel: le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 22% à 30% du montant des travaux selon les règles régissant le périmètre dans lequel est situé le bien. Pour les permis déposés depuis le 1^{er} janvier 2017, la réduction d'impôt est pluriannuelle - sur 4 ans -, permettant à l'investisseur de déduire jusqu'à 400 000€ sur une seule année. Là encore, la réduction d'impôt non consommée peut être reportée l'année suivante.

En raison de la mise en œuvre du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019, un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement, appelé CIMR sera calculé par l'administration fiscale pour neutraliser l'IR 2018 à raison des seuls revenus ordinaires. Les crédits et réductions d'impôt s'imputeront en priorité sur l'IR 2018; l'imputation du CIMR n'intervenant que dans un second temps.

Le CIMR ayant la nature d'un crédit d'impôt restituable, son excédent, après imputation sur un éventuel reliquat d'IR 2018, fera l'objet d'un remboursement par le Trésor Public dans le courant de l'année 2019.

▶ **Exemple:** l'impôt sur le revenu 2018 d'un investisseur est de 10 000€. Percevant des revenus exceptionnels de 2 000€, son CIMR est de 8 000€. Cet investisseur bénéficiant d'une réduction d'impôt Malraux

de 30%, celle-ci s'impute en priorité sur l'IR 2018 de 10 000€. Le CIMR s'impute ensuite sur le reliquat d'IR 2018, soit 7 000€ (10 000€ - 30%). Cet investisseur se fera rembourser le surplus du CIMR (1 000€).

Si cet investisseur n'avait perçu aucun revenu exceptionnel, il aurait été remboursé de 30%.

MONUMENTS HISTORIQUES

Rappel: le dispositif Monuments Historiques permet de déduire 100% des déficits générés du revenu global. Lorsque l'ensemble des dépenses au titre d'une année excède le montant des revenus fonciers, l'excédent constitue un déficit imputable sur le revenu global, sans limitation de montant. L'éventuel surplus est reportable pendant les 6 années suivantes. Le régime MH est aligné sur celui des déficits fonciers (transposition du système de la «moyenne»).

▶ Les dépenses de l'année 2018 sont donc intégralement déductibles des revenus de 2018 (pas de changement par rapport au dispositif actuel) et pourront être déduites à nouveau à hauteur de 50% de leur montant, en 2019.

▶ **Pour les dépenses de l'année 2019, leur déductibilité sera limitée à 50% de leur montant, contrairement au dispositif actuel qui permettait de les déduire dans les conditions**



normales, soit à 100%. Les propriétaires de MH sont donc moins bien traités que ceux d'immeubles de droit commun puisque, contrairement à ces derniers, ils ne pourront constater de déficit foncier reportable imputable sur leurs revenus futurs, qui eux, seront fiscalisés.

À noter: pour les biens acquis en 2019, les travaux seront intégralement déductibles des revenus 2019.

EN CAS DE REVENUS EXCEPTIONNELS EN 2018

En l'absence de revenus exceptionnels importants en 2018, «l'Année Blanche» ne change rien à l'intérêt d'initier en 2018 une réservation dans un programme de MH. En effet, l'acte authentique intervient généralement en fin d'année, immédiatement suivi du paiement des travaux sur une ou plusieurs années. **Au lieu de signer l'acte authentique et de commander les travaux en décembre 2018, il suffira de le faire en janvier 2019 avec 100% des travaux déductibles en 2019.**

En cas de revenus exceptionnels importants en 2018 ou de revenus non concernés par le prélèvement à la source (dividendes, plus-values, indemnités de licenciement, cessation d'activité, de pas de porte...), un effet d'aubaine est à saisir.

Exemple: l'impôt sur le revenu

courant 2018 d'un investisseur est de 100 000€. Percevant des revenus exceptionnels de 50 000€, soit des revenus de 150 000€, son CIMR est de 100 000€. Son impôt sur le revenu imposable sera de 50 000€ et un déficit foncier imputable à hauteur de 50 000€ sur 2018, et au-delà imputation de 50% en 2019. Pour un déficit foncier de 90 000€, 50 000€ en 2018 et 45 000€ en 2019 (soit 50%).

À noter: en l'absence de revenus exceptionnels importants, lorsqu'il sera possible de différer la fin des travaux chantiers en cours à début 2020, mieux vaudra attendre 2020 pour effectuer un versement de travaux.

DÉFICIT FONCIER

Rappel: lorsqu'un investisseur immobilier a des loyers inférieurs aux charges (c'est le cas lorsqu'il a fait de gros travaux, par exemple), le déficit s'impute - dans la limite de 10 700€ - sur les autres revenus (fonciers ou globaux). Cela joue sur sa tranche marginale d'imposition (TMI). L'éventuel surplus est reportable uniquement sur un revenu foncier positif des 10 années suivantes. Soit un gain fiscal à la TMI, mais aussi aux prélèvements sociaux.

Dans le cadre de la mise en œuvre du prélèvement à la source en 2019, le législateur a prévu, pour 2018, une mesure transitoire visant

à maintenir l'activité des métiers du bâtiment (en clair, un avantage fiscal est accordé pour éviter que tous les propriétaires ne reportent leurs travaux en 2019).

Les déductions liées à des travaux réalisés en 2018 font ainsi l'objet de règles de déductibilité particulières.

Une dépense de travaux en 2018 s'imputera à hauteur de:

- 100% sur les revenus fonciers 2018;
- 50% sur les revenus fonciers 2019.

En 2019, c'est la moyenne des dépenses supportées sur 2018 et 2019 qui sera prise en compte.

Exemples: si un investisseur réalise pour 10 000€ de travaux en 2018 (déduction possible de 10 000€), il ne paiera rien en 2018 et pourra à nouveau déduire 5 000€ sur ses revenus 2019. Si ce même investisseur paie une facture de 30 000€ de travaux en 2019, il n'aura droit (en 2019) qu'à une déduction de 15 000€. Et si, enfin, cet investisseur paie 10 000€ de travaux en 2018 et encore 30 000€ en 2019, sa déduction 2019 atteindra 20 000€. Ces déductions sont reportables dans les conditions évoquées plus haut.

Attention: concernant les charges courantes liées à la détention de biens immobiliers locatifs, comme les intérêts d'emprunt, l'année blanche annule toute possibilité de déduction.