



La mise en place du
prélèvement à la source

et ses conséquences sur les
revenus fonciers



Stéphane MOURTEROT



PLAN DE LA PRESENTATION

- Le prélèvement à la source: principes généraux
- Les charges hors travaux
- Le cas particulier des travaux

PLAN DE LA PRESENTATION

- **Le prélèvement à la source: principes généraux**
- Les charges hors travaux
- Le cas particulier des travaux

Le principe du prélèvement à la source

- Les revenus de 2017: rien n'a changé → déclaration et paiement de l'impôt en 2018
 - Les revenus de 2018: déclaration en 2019 mais **pas d'impôt** « Année blanche »
 - Les revenus de 2019: l'impôt est payé **par prélèvement** dès perception du revenu
-

Le principe du prélèvement à la source

aurait

IL N'Y AURA DONC PAS D'IMPÔTS SUR LES REVENUS DE 2018!

GINET
IMMOBILIER



Le principe du prélèvement à la source

En mai 2019 : déclaration des revenus de 2018 Calcul
de l'impôt dû

Imputation du C.I.M.R. pour le neutraliser

Remboursement des réductions et crédits d'impôts
(PINEL, SCCELLIER,.....)

Le principe du prélèvement à la source

En mai 2019 : déclaration des revenus de 2018

Le principe du prélèvement à la source

REVENU IMPOSABLE (RI)



100

Le principe du prélèvement à la source

En mai 2019 : déclaration des revenus de 2018

Calcul de l'impôt dû

Le principe du prélèvement à la source

REVENU IMPOSABLE (RI)



100

IMPOT SUR LE REVENU : IR



20

Le principe du prélèvement à la source

En mai 2019 : déclaration des revenus de
2018

Calcul de l'impôt dû

Imputation du C.I.M.R. pour le neutraliser

Le principe du prélèvement à la source

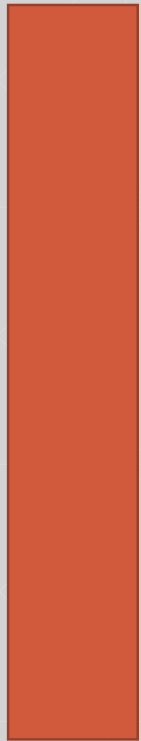
En mai 2019 : déclaration des revenus de 2018 Calcul
de l'impôt dû

Imputation du C.I.M.R. pour le neutraliser

Remboursement des réductions et crédits d'impôts
(PINEL, SCCELLIER,.....)

Le principe du prélèvement à la source

REVENU IMPOSABLE: RI



100

- « Ho! Et ma Scellier ? »
- « Et ma Girardin ? »
- « Et mon salarié à domicile ? »
- « Et mes dons ? »
- « C'est perdu ? »

Non, c'est remboursé!

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

En mai 2019 : déclaration des revenus de 2018 Calcul
de l'impôt dû

Imputation du C.I.M.R. pour le neutraliser

Remboursement des réductions et crédits d'impôts
(PINEL, SCELLIER,.....)

Le principe du prélèvement à la source

CONSEIL N°1:

EN 2018, POUR REDUIRE SON IMPOT SUR LE REVENUS,
IL EST PREFERABLE DE TROUVER DES SOLUTIONS
DE TYPE

« REDUCTIONS » OU « CREDITS » D'IMPÔTS PLUTÔT QUE
DES SOLUTIONS QUI DIMINUENT LA BASE IMPOSABLE

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

Le calendrier

Le taux moyen

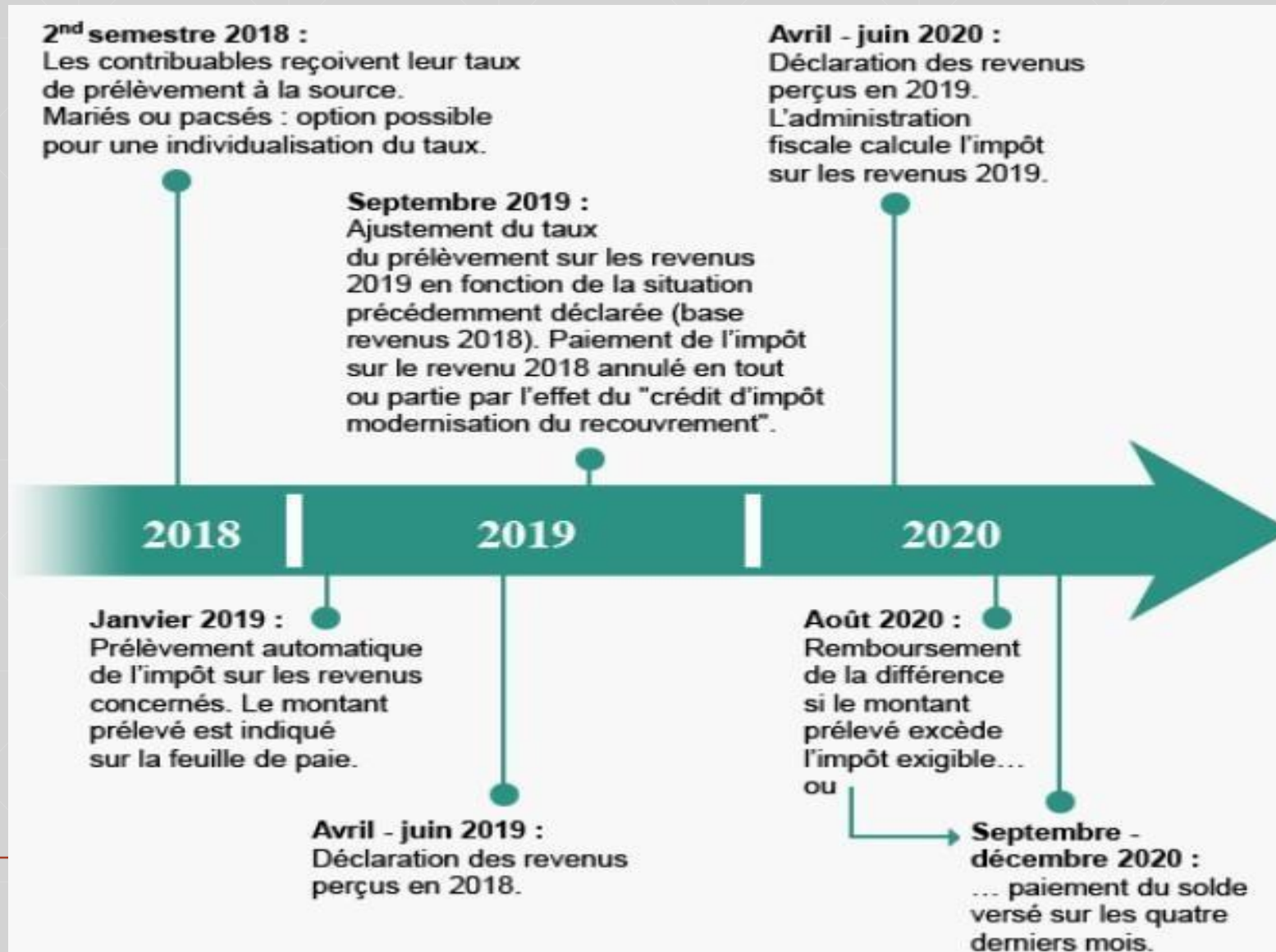
L'impôt sur les revenus fonciers

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

Le calendrier

PRINCIPE GENERAL DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

LE CIMR ANNULE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE 2018



Le principe du prélèvement à la source (Suite)

CALCUL DE L'ACOMPTE SUR 12 MOIS

- De janvier à août 2019 : calculé sur revenus de 2017
Les salaires et pensions seront imputés du taux moyen d'impôt calculé par l'administration fiscale
- De septembre à décembre 2019 : Taux ajusté calculés sur revenus de 2018

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

Le calendrier

Le taux moyen

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

CONTRAIREMENT AUX ACOMPTES MENSUELS OU TRIMESTRIELS PRELEVES LORSQUE L'IMPÔT ÉTAIT PAYE EN N+1, POUR LE P.A.S. LE TAUX NE TIENT PAS COMPTE DES REDUCTION OU CREDITS D'IMPÔTS. IL SE CALCULE SUR L'IMPÔT BRUT.

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

Exemple: un contribuable a un revenu annuel tout compris de 75 000 € composé

- Du salaire de Monsieur: 24 000 €
- Du revenu de Kiné de Madame : 46 000 €
- D'un bénéfice foncier : + 5 000 €
- L'impôt brut est de 7 500 € (10%).

Chaque année, il utilise des solutions de défiscalisation qui ramènent son IR à 3 250 € (5%)

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

Avant:

l'état lui calculait ses acomptes sur la base de 3 250 € (325 € par mois / 10 mois)

P.A.S.:

l'état lui calcule son taux moyen: 10%, et ses acomptes sont de $7\,500 / 12 = 625$ € / mois répartis ainsi

- 200 € par mois retenu par l'employeur sur le salaire de Mr ($24\,000 / 12 \times 10\%$)
- 425 € par mois prélevés sur le compte bancaire $(46\,000 + 5\,000) / 12 \times 10\%$

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

L'Etat ne peut pas prélever à la source l'IR sur les revenus fonciers (contrairement aux salaires, par exemple)

Idem pour les revenus professionnels des indépendants (BNC, BIC, gérants majoritaires de SARL...)

Le principe du prélèvement à la source (Suite)

L' ACOMPTE

- le 15 de chaque mois au plus tard
- ou tous les trimestres (option), le 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

CABINET GINET

Présentation clients

PLAN DE LA PRESENTATION

- Le prélèvement à la source: principes généraux
- **Les charges hors travaux**
- Le cas particulier des travaux

Les charges hors travaux

Rien n'est changé pour les charges « classiques »: taxe foncière, frais de gestion, assurance....

En 2018 : déductibles à 100%

MAIS

En 2018 : efficaces fiscalement à 0%

Les charges hors travaux

Particularités des les provisions pour travaux

Année d'imposition	Modalités de déduction des provisions pour charges de travaux déductibles
Revenus fonciers 2018	100 % des provisions pour travaux déductibles acquittées en 2018
Revenus fonciers 2019	100 % des provisions pour travaux déductibles acquittées en 2019 + 50 % des provisions pour travaux déductibles acquittées en 2018
Revenus fonciers 2020	100 % des provisions pour travaux déductibles acquittées en 2020 - 50 % des provisions pour travaux déductibles acquittées en 2019

PLAN DE LA PRESENTATION

- Le prélèvement à la source: principes généraux
- Les charges hors travaux
- **Le cas particulier des travaux**

Le cas particulier des travaux

POUR 2018 ET 2019 IL FAUT DISTINGUER

Travaux volontaires d'amélioration et d'entretien

Travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure

Travaux décidés d'office par le syndic de copropriété

Le cas particulier des travaux

AVERTISSEMENT

LE NOMBRE DE POSSIBILITES ET D'HYPOTHESES EST INFINI.

NOUS N'AVONS CHOISI D'ILLUSTRER QUE CERTAINS CAS CORRESPONDANTS AUX SITUATIONS LES PLUS COURAMMENT RENCONTREES.

LE CAS DES REVENUS EXCEPTIONNELS, PAR EXEMPLE, N'EST PAS TRAITE DANS CETTE PRESENTATION.

LA TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION UTILISEE POUR TOUS LES EXEMPLES EST 30%.

L'EFFET SUR LES PRELEVEMENTS SOCIAUX N'EST PAS TRAITE. IL NE DIFFERE TOUTEFOIS PAS DE CELUI DE L'IR

Le cas particulier des travaux

TRAVAUX REALISES EN 2018

Travaux réalisés	Montant déductible sur les revenus 2018	Montant déductible sur les revenus 2019
Travaux volontaire d'amélioration et d'entretien	100 %	50 % des travaux réalisés en 2018 <u>et</u> 50 % des travaux réalisés en 2019
Monuments historiques(*)		
Travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure	100 %	0 %
Travaux décidés d'office par le syndic de copropriété(**)		

Le cas particulier des travaux

TRAVAUX REALISES EN 2019

Travaux réalisés	Montant déductible sur les revenus 2019
Travaux volontaire d'amélioration et d'entretien	50 % des travaux réalisés en 2018, <u>et</u> 50 % des travaux réalisés en 2019
Monuments historiques(*)	Exception : 100 % des travaux réalisés en 2019 sur les monuments historiques acquis, classés, inscrits, ou ayant reçu le label en 2019
Travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure	100 %
Travaux décidés d'office par le syndic de copropriété(**)	

Le cas particulier des travaux

LES 3 POSSIBILITES DU PROPRIETAIRE BAILLEUR POUR LES TRAVAUX DE 2018

Mr JEAN PEILLETROP doit faire 20 000 € de travaux dans un appartement qu'il loue nu.

- 1) il réalise l'intégralité des travaux en 2018. Il aura une déduction de 20 000 € sur les revenus fonciers de 2018 et une déduction de 10 000 (50% x 20 000 €) sur les revenus fonciers de 2019.
- 2) il fait tout en 2019. Il aura une déduction de 20 000 € x 50% soit 10 000 € sur les revenus fonciers de 2019.
- 3) il étale les travaux 10 000 € en 2018 et 10 000 € en 2019. Il aura une déduction de 10 000 € sur les revenus fonciers de 2018. En 2019, il aura une déduction de 10 000 x 50% (travaux de 2018) + 10 000 x 50% (travaux de 2019) soit 10 000 € au total sur les revenus fonciers de 2019.

Le cas particulier des travaux

EXEMPLE 1

BENEFICE FONCIER AVANT TRAVAUX 2018 : + 25.000 €

TRAVAUX 2018 : 10.000 €

BENEFICE FONCIER APRES TRAVAUX : 15.000 €

AVANT LES TRAVAUX, L'IMPÔT DÛ SUR LES REVENUS FONCIERS = 7.500 €

MAIS CIMR -7.500 € → IMPÔT DÛ = 0

APRES TRAVAUX, L'IMPÔT DÛ SUR LES REVENUS FONCIERS = 4.500 €

MAIS CIMR -4.500 € → IMPÔT DÛ = 0

Le cas particulier des travaux

LA DEDUCTION DES TRAVAUX EN 2018 NE SERT A RIEN SI LE REVENU FONCIER N'ATTEINT PAS
-10.700 EUROS

Le principe du prélèvement à la source

CONSEIL N°2:

EN 2018, EN L'ABSENCE DE REVENUS EXCEPTIONNELS, ON NE FAIT PAS DE TRAVAUX SI LE RESULTAT FONCIER N'ABOUTIT PAS A UN DEFICIT AU DELA DES 10,700 €

Le cas particulier des travaux

EXEMPLE 2

BENEFICE FONCIER AVANT TRAVAUX 2018 : + 5.000 €

TRAVAUX 2018 : 25.700 €

RESULTAT FONCIER APRES TRAVAUX : - 20.700 €

RESULTAT FONCIER IMPUTABLE SUR LE REVENU GLOBAL: - 10.700 €
+ 10.000 € REPORTABLES 10 ANS / RF

AVANT LES TRAVAUX, L'IMPÔT DÛ SUR LES REVENUS FONCIERS = 1.500 €

MAIS CIMR -1.500 € → IMPÔT DÛ = 0

APRES LES TRAVAUX, L'IMPÔT DÛ SUR LES REVENUS FONCIERS = 0 €

Le cas particulier des travaux

AUCUNE EFFICACITE FISCALE EN 2018

EN 2019, LE CLIENT VA DEDUIRE DE SES REVENUS FONCIERS LA SOMME DE
12.850 € (25.700 x 50%)

IL A TOUJOURS 10.000 € DE DEFICITS REPORTES IMPUTABLES SUR LES REVENUS
FONCIERS POSITIFS DES ANNEES 2019 A 2029

Le cas particulier des travaux

ALORS, BONNE OPERATION POUR CE CLIENT ?

AVANT 2018, IL AURAIT DEDUIT 10.700 € DE SON REVENU GLOBAL EN 2018.

IL AURAIT REALISE UNE ECONOMIE D'IMPÔT DE $15.700 \text{ €} \times 30\% = 4.710 \text{ €}$

IL AURAIT UTILISE LES 10.000 € DE DEFICIT REPORTABLE SUR LES 2 ANNEES SUIVANTES POUR RAMENER LE BENEFICE DE 5.000 € A ZERO.

SOIT $10.000 \text{ €} \times 30\% = 3.000 \text{ €}$ D'ECONOMIE D'IR SUPPLEMENTAIRE.

Le cas particulier des travaux

AINSI LES 25.700 DE TRAVAUX REALISES EN N LUI AURAIENT GENERE UNE ECONOMIE D'IR DE 7.710 €

SOIT EXACTEMENT 30% (SA TMI)

100% D'EFFICACITE

Le cas particulier des travaux

MAIS CA.....

.....C'ÉTAIT AVANT

Le cas particulier des travaux

AVEC LA MISE EN PLACE DU P.A.S.

LES TRAVAUX N'ONT AUCUN IMPACT SUR L'IR 2018 PUISQUE L'IMPÔT AURAIT ÉTÉ ANNULÉ

EN 2019, IL VA DÉDUIRE 12.850 € DE SON REVENU FONCIER : 3.855 € D'ECONOMIE D'IR

EN 2020 ET 2021, IL VA UTILISER LES 10.000 € DE REPORT ET ECONOMISER 3.000 € D'IR

Le cas particulier des travaux

LES 25.700 € DE TRAVAUX VONT GENERER 6.855 € D'ECONOMIE D'IR

SOIT 26,67 %

89% D'EFFICACITE FISCALE

POUR AVOIR 100% D'EFFICACITE, IL AURAIT FALLU REALISER 31.400 € DETRAVAUX

Le cas particulier des travaux

POUR AVOIR 100% D'EFFICACITE, ILAURAIT FALLU REALISER 31.400 € DE TRAVAUX

DEFICIT 2018 = 5.000 – 31.400 = -26.400

10.700 € INUTILES EN 2018 ET 15.700 € REPORTEES SUR ANNEES SUIVANTES

EN 2019 IL DEDUIRA50% DES TRAVAUX EFFECTUES EN 2018, SOIT 15.700 €

LES ANNEES SUIVANTES, IL DEDUIRA LES 15.700 € REPORTEES

AU TOTAL, IL DEDUIRA BIEN LES 31.400 € → EFFICACITE 100%

Le cas particulier des travaux

31.400 C'EST LE RESULTAT DE LA FORMULE SUIVANTE:

$$5.000 \text{ €} \times 2 + 10.700 \text{ €} \times 2$$

Le cas particulier des travaux

CONSEIL N°3:

POUR NE PAS PERDRE D'EFFET FISCAL SUR LES TRAVAUX, IL FAUT QUE LEUR MONTANT SOIT AU MOINS EGALA :

REVENU FONCIER X 2 + 10.700 X 2

Le cas particulier des travaux

CONSEIL N°4:

SI LE MONTANT DES TRAVAUX DEPASSE LE RESULTAT DE
LA FORMULE

$\text{REVENU FONCIER} \times 2 + 10.700 \times 2$

ALORS L'EFFICACITE EST MÊME SUPERIEURE A 100% !

Le cas particulier des travaux

Les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic

TRAVAUX FAITS EN 2018 : DEDUCTIBLES EN 2018 A 100%

PAS DE REPORT DES 50% EN 2019

EFFICACITE 0% EN 2018

EFFICACITE 0% EN 2019

Le cas particulier des travaux

Les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic

TRAVAUX FAITS EN 2018 : DEDUCTIBLES EN 2018 A 100%

PAS DE REPORT DES 50% EN 2019

EFFICACITE 0% EN 2018

EFFICACITE 0% EN 2019

Le cas particulier des travaux

Les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic

**POUR LES TRAVAUX D'URGENCE EN 2018,
C'EST LA DOUBLE PEINE!**

**Le cas particulier des travaux
Les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic**

**POUR LES TRAVAUX D'URGENCE EN 2019,
DEDUCTIBLES NORMALEMENT A 100%**

Le cas particulier des travaux

Les travaux d'urgence ou décidés d'office par le syndic

CONSEIL N°5:

PAYER LES TRAVAUX URGENTS EN 2019... DANS LA MESURE DU POSSIBLE ET SANS ABUSER CAR L'ADMINISTRATION VEILLERA A LA REALITE DU CALENDRIER

LA DEDUCTIBILITE DES CHARGES REGLES APPLICABLES EN 2018

Le cas particulier des travaux

2018	2019	2020
OUI si formule OK		

Le cas particulier des travaux

2018	2019	2020
OUI si formule OK	NON	

Le cas particulier des travaux

2018	2019	2020
OUI si formule OK	NON	OUI

Le cas particulier des travaux

2018	2019	2020
NON	NON	OUI

LA SYNTHÈSE

FAUT-IL AIRE DES TRAVAUX EN 2018 ?

IL N'Y A PAS DE REPONSE TOUTE PRÊTE.

LE SEUL CONSEIL ADAPTE SERA

GLOBAL

PERSONNALISE

GINET
IMMOBILIER

MERCI DE
VOTRE
ATTENTION



Caeniet GINET est membre de la Confédération Nationale des Immobiliers de Biens Syndicaux de Copropriété
Affilié à la Caisse de Garantie de la FNAIM – 89 rue de la Boétie PARIS 8^e Titulaire de la
Carte Professionnelle n° 36 délivrée par la Sous-Préfecture de Roanne

Erreur ! Nom de fichier incorrect.

Cabinet GINET S.A. Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété
Affilié à la Caisse de Garantie de la FNAIM – 89 rue de la Boétie PARIS 8^e
Titulaire de la Carte Professionnelle n° 36 délivrée par la Sous-Préfecture de Roanne
