

REVENUS FONCIERS : QUELLE IMPOSITION EN 2018 ?

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source (PAS), l'impôt correspondant étant prélevé par voie d'acompte à compter du 1^{er} janvier 2019. Les revenus fonciers courants perçus en 2018 ne seront pas imposés, des règles particulières étant toutefois prévues concernant la déduction des charges.

■ COMMENT FONCTIONNE L'ANNÉE DE TRANSITION ?

En 2019, les contribuables déclareront normalement leurs revenus fonciers perçus en 2018. L'impôt sur les revenus sera dans un premier temps déterminé selon les règles habituelles.

Dans un second temps, la fraction de cet impôt, correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels entrant dans le champ d'application du prélèvement à la source, sera annulée en tout ou partie par l'attribution d'un crédit d'impôt calculé par l'administration, dit « crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement » (CIMR).

Cette méthode permet

- d'imposer les seuls revenus exceptionnels ;
- de préserver les réductions et crédits d'impôt auxquels le contribuable a droit en 2018.

△ Ces règles concernent l'impôt sur le revenu, mais également les prélèvements sociaux.

■ QUELS SONT LES REVENUS FONCIERS NON IMPOSÉS EN 2018 ?

Les revenus fonciers perçus en 2018 qui ne présentent pas un caractère exceptionnel bénéficient de l'année de transition et ne seront pas effectivement imposés. Pour cela, les sommes perçues doivent :

- correspondre à des loyers ou fermages ;
- être échues en 2018 à raison de l'exécution normale du contrat ;
- avoir été encaissées par le bailleur en 2018 ;
- ne pas couvrir une période de location supérieure à douze mois ;
- ne pas consister en la remise d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles, de constructions ou d'aménagements.

Le caractère exceptionnel n'est pas apprécié en comparaison des loyers encaissés les années précédentes mais en fonction de la nature des sommes perçues.

Exemple : un bien immobilier est mis en location pour la première fois en 2018. Les loyers prévus par le bail bénéficieront de la non-imposition, sauf circonstances particulières.

■ COMMENT SERONT PRISES EN CHARGES LES DÉPENSES DÉDUCTIBLES EN 2018 ?

Des règles particulières de déduction des charges ont été introduites afin d'éviter tout risque « d'optimisation » de la part des contribuables. Il convient de distinguer les charges dites « récurrentes », des charges dites " pilotables".

▪ Règles de déduction des charges "récurrentes"

Les charges « récurrentes » sont les primes d'assurance, les provisions pour charges de copropriété, les impôts, les intérêts d'emprunt et les frais de fonctionnement et de gestion.

Ces charges « récurrentes » ne sont déductibles qu'au titre de l'année 2018 dès lors que leur échéance normale intervient en 2018, quand bien même leur paiement effectif a été anticipé avant le 1^{er} janvier 2018 ou reporté après le 31 décembre 2018.

Exemple : Un propriétaire bailleur reçoit fin décembre 2017 un avis d'échéance pour une prime de 100 € afférente à un bien locatif, mentionnant une date d'échéance au 15 janvier 2018 et correspondant à une période d'assurance allant du 15 janvier 2018 au 14 janvier 2019.

Que cette prime d'assurance soit payée en décembre 2017 ou à l'échéance en janvier 2018, elle ne sera déductible que pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018.

▪ Règles de déduction des charges "pilotables"

Les charges "pilotables" s'entendent des dépenses de travaux dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation (dépenses de réparation et d'entretien, d'amélioration effectivement supportées par le propriétaire....).

Les charges « pilotables » payés en 2018 sont normalement déductibles du revenu foncier net de 2018.

En revanche, au titre des revenus fonciers perçus en 2019, est déductible des revenus fonciers la moyenne des montants des dépenses pilotables supportées au cours des années 2018 et 2019.

Exemple : Un propriétaire bailleur paie en 2018 des travaux de réfection de la toiture d'un immeuble locatif pour un montant total de 30 000 € et en 2019 des travaux de ravalement sur ce même immeuble pour un montant de 15 000 €.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, le contribuable peut déduire la totalité de la dépense, soit 30 000 € (application du droit commun).

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, le contribuable peut déduire une charge de 22 500 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[(30\ 000 + 15\ 000) / 2]$.

△ Cette règle ne concerne pas les travaux d'urgence ainsi que les dépenses afférentes à des immeubles acquis en 2019.

Pour une analyse personnalisée, contactez votre expert-comptable !