

Les implications du report du prélèvement à la source sur les travaux déductibles et les investissements défiscalisants

[Accueil](#)

[Juridique](#)

[Informations juridiques](#)

[Fiscalité](#) [Projets et lois de finances](#)

Les implications du report du prélèvement à la source sur les travaux déductibles et les investissements défiscalisants

FLORENCE ROBICHON 08/02/2018

Vous êtes nombreux à nous interroger sur le prélèvement à la source (PAS) et plus précisément sur les implications du report du PAS en 2019 sur les travaux déductibles des revenus fonciers et sur la réduction d'impôt des dispositifs défiscalisant de type Pinel.

Mise à jour 08/02/2018

Suite à la promulgation de la loi de finances rectificative pour 2017, cet article intégralement mis à jour remplace et annule le précédent initialement publié le 20 décembre 2017.

Le prélèvement à la source (PAS) a été institué par la loi de finances pour 2017(1) mais face à la complexité de sa mise en place et à la faveur d'une élection présidentielle, l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017 a repoussé d'une année l'entrée en vigueur de ce nouveau mode de perception de l'impôt.

La seconde loi de finances rectificative pour 2017 (LFR 2017-II) est également revenue sur le PAS mais au travers de quelques précisions techniques et un allègement des sanctions essentiellement. Les principes initiaux énoncés par l'article 60 de la loi de de finances pour 2017 n'ont pas été modifiés, il a été question d'alléger et de sécuriser le PAS en tirant les conséquences des audits de l'Inspection générale des finances (IGF) et des phases de tests menés depuis juillet 2017.

Même si d'ici le 1er janvier 2019, nouvelle date d'entrée en vigueur du PAS, il n'est pas impossible que d'autres dispositions soient prises, faisons le point.

L'IMPACT DU PAS SUR LES TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Le prélèvement qui sera opéré par l'administration fiscale sur le compte bancaire des bailleurs au titre de l'imposition de leurs revenus fonciers débutera donc finalement en janvier 2019. La déductibilité des dépenses de travaux supportées en 2017 reste donc totale. En effet, en 2018, nous réglerons l'impôt sur le revenu 2017 tel que déterminé dans les conditions actuellement en vigueur. En revanche, en 2019, les contribuables acquitteront leur impôt sur les revenus de 2019 et pour éviter qu'ils ne paient à la fois ce prélèvement sur leurs revenus contemporains et les impositions dues au titre de leurs revenus de 2018, un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR) sera mis en place.

Ce CIMR d'un montant égal à l'imposition des revenus courants de l'année 2018, année de transition, est très encadré pour empêcher l'optimisation et soutenir le secteur du bâtiment. **C'est ainsi que pour éviter un report des travaux de 2018 sur 2019, le montant des travaux déductibles sera égal à la moyenne des travaux supportés en 2018 et 2019. Néanmoins, pour tenir compte des situations subies dans lesquelles le contribuable n'a pas la possibilité de choisir la date de réalisation des travaux, la déductibilité intégrale des travaux payés en 2019 serait maintenue pour les charges non pilotables ainsi que pour les travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019, les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure et, pour les immeubles en copropriété, les travaux décidés**

d'office par le syndic. De même, les travaux réalisés en 2019 sur un immeuble classé ou inscrit monument historique ou encore labellisé par la Fondation du patrimoine en 2019 seront intégralement déductibles.

Le tout récapitulé dans le tableau ci-dessous :

Principes de déductibilité des dépenses dérogatoires aux règles de droit commun pour la détermination du revenu foncier net imposable 2019	
CHARGES NON PILOTABLES	CHARGES PILOTABLES
= celles dont l'échéance n'est pas dans la maîtrise du contribuable	= celles dont le contribuable maîtrise le calendrier de réalisation et l'année d'imputation
<p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des primes d'assurance - des provisions pour dépenses, comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, prévues à l'article 14-1 et au I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, supportées par le propriétaire, diminuées du montant des provisions déduites l'année précédente qui correspond à des charges non déductibles - des impositions - des intérêts d'emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés - les frais de gestion, frais de rémunération des gardes et concierges, frais de procédure et frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles - les dépenses supportées par un fonds de placement immobilier 	<p>Il s'agit essentiellement, pour les propriétés urbaines, des dépenses de travaux déductibles qui sont à l'initiative du contribuable, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépenses de réparation et d'entretien, - les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, - les dépenses d'amélioration destinées à faciliter l'accueil des personnes handicapées et celles destinées à protéger les locaux de l'amiante pour les locaux professionnels et commerciaux. <p>A l'exclusion des dépenses suivantes qui restent intégralement déductibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019, - travaux sur des immeubles classés, inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine en 2019
<p>Seules les charges non pilotables dont l'échéance normale intervient en 2018 seront déductibles à 100% pour la détermination du revenu net foncier 2018, et ce quelle que soit leur date de paiement (par exception au principe selon lequel l'année de rattachement est celle du paiement)</p>	<p>Les charges pilotables supportées en 2018 sont intégralement déductibles (mais l'impôt aura vocation à être effacé par le CIMR).</p> <p>Les charges pilotables supportées en 2019 seront déductibles à hauteur de la moitié du total des dépenses pilotables supportées en 2018 et 2019.</p>
<p>Cette règle vise à éviter les abus consistant à reporter des charges sur l'année 2019 afin de majorer son revenu net foncier 2018 effacé par le CIMR et donc de minorer son imposition en 2019.</p>	<p>Cette règle vise à dissuader les contribuables de décaler la réalisation des travaux sur leurs immeubles locatifs de 2018 à 2019.</p>
<p><u>N.B.</u> : pour les bailleurs soumis au micro-foncier, ces principes dérogatoires sont sans influence puisque l'abattement forfaitaire de 30 % qui caractérise ce régime sera déduit de façon contemporaine, au moment du prélèvement des acomptes.</p>	

Les bailleurs qui avaient envisagé de décaler la réalisation de travaux à 2019 noteront que le montant des travaux déductibles de cette année sera soumis au plafonnement de déduction à la moyenne des dépenses sur la période 2018-2019. Néanmoins, on relève que cette disposition transitoire n'est pas applicable aux dépenses de travaux qui seraient supportées au titre d'un immeuble acquis en 2019. Ces travaux seront déductibles dans les conditions normales, soit pour 100 % de leur montant.

On est tenté de considérer que la règle dérogatoire incite à la réalisation de travaux en 2018 puisqu'ils seront déductibles à 150 % (100 % en 2018 et 50 % en 2019) mais il faut garder à l'esprit que l'impôt 2018 va être effacé par le CIMR. Or, faute d'impôt sur les revenus de 2018, les dépenses engagées en 2018 ne pourront être imputées et donc réellement déduites...

Illustrons ces principes transitoires par des exemples chiffrés pour mieux les assimiler :

Ex. 1 : pas de dépense de travaux en 2018 et 5 000 € de dépenses de travaux en 2019 = **PERTE même en présence de revenus exceptionnels**

=> les travaux déductibles en 2019 seront de 2 500 € (5 000 divisé par 2)

Pour une dépense effective de 5.000 €

Ex. 2 : 10 000€ de travaux en 2018 et 5 000€ de travaux payées en 2019 = **PAS potentiellement favorable en cas de revenus exceptionnels sinon à déconseiller**

=> les travaux déductibles en 2018 seront de 10 000 € et en 2019 de 7 500 € (15 000 divisé par 2)

Pour une dépense effective de 15 000 €

Ex. 3 : 10 000 € de travaux en 2018 et 10 000 € de travaux payées en 2019 = **le plafonnement de moitié est défavorable ou potentiellement indifférent en cas de revenus exceptionnels**

=> les travaux déductibles en 2018 seront de 10 000 € et en 2019 de 10 000 € (20.000 divisé par 2)

Pour une dépense effective de 20 000 €

Ex. 4 : 5 000 € de travaux en 2018 et 10 000 € de travaux payées en 2019 = **PERTE même en cas de revenus exceptionnels**

=> les travaux déductibles en 2018 seront de 5 000 € et en 2019 de 7 500 € (15 000 divisé par 2)

Pour une dépense effective de 15 000 €

Ex. 5 : 10 000 € de travaux payés en 2018 et pas de dépense en 2019 = **PAS potentiellement favorable en cas de revenus exceptionnels sinon à déconseiller**

=> les travaux déductibles en 2018 seront de 10 000 € et en 2019 de 5 000 € (10 000 divisé par 2)

Pour une dépense effective de 10 000 €

En définitive, cette incitation à la réalisation de travaux en 2018 ne concerne que les bailleurs qui vont percevoir des revenus exceptionnels en 2018 ou encore les bailleurs qui pratiquent le déficit foncier mais cette incitation ne doit pas être poursuivie par tous.

En l'absence de revenus exceptionnels à « éponger », il faut déconseiller aux bailleurs de repousser les travaux en 2019. Sans nul doute, cette règle s'avère défavorable aux bailleurs qui supporteraient des dépenses de travaux uniquement en 2019 et aucunes en 2018, puisqu'ils ne pourront déduire de leur revenu foncier que la moitié de la dépense effectivement payée compte tenu de la règle du plafonnement. Mieux vaut alors les reporter à 2020, année où l'on retrouvera les principes habituels de déductibilité à 100 % (sous réserve d'une nouvelle évolution législative dans le cadre d'une prochaine loi de finances).

Autrement dit, si les revenus fonciers sont supérieurs au montant de travaux projetés, il est préférable d'attendre 2020 avant de réaliser tout projet, sauf si le contribuable touche des revenus exceptionnels en 2018 qu'il souhaite « éponger ».

Mais si les revenus fonciers sont inférieurs au montant des travaux projetés, la conclusion doit être différente. En effet, il peut à l'inverse être conseillé de réaliser un maximum de travaux en 2018 pour créer du déficit foncier et, dans l'idéal, de ne rien décaisser en 2019, pour tirer profit de la règle du plafonnement à la moitié des travaux réalisés sur la période 2018-2019. En effet, dans ce cas, réaliser des

travaux en 2018 peut procurer un double avantage puisque d'une part, les déficits fonciers de 2018 seront imputés sur 2019 et l'excédent de déficit reste reportable à 100 % sur les revenus fonciers ultérieurs(2) et d'autre part, ces travaux seront déduits pour 1,5 fois leur valeur. Même si la déduction à 100 % en 2018 est finalement neutralisée par le CIMR, ces travaux rentrent dans la moyenne des dépenses de 2018-2019, et pourront donc être déduits en 2019, pour 50 % de la dépense pour aboutir à une économie fiscale supérieure à celle qui aurait été obtenue lors d'une année d'imposition classique.

Envisageons le cas d'un bailleur qui défiscalise en pratiquant le déficit foncier. Partons du postulat qu'il perçoit 20 000 € de revenus fonciers imposables en 2018.

S'il effectue 80 K€ de travaux en 2018 : il sera gagnant puisqu'il effacera ses revenus fonciers et imputera 10 700 € sur son revenu global, en perte certes, mais il lui restera 49 300 € de déficit reportable. En 2019, il pourra imputer 89 300 € (40 000 € + 49 300 €) sur ses revenus fonciers, soit davantage que sa dépense effective. Les revenus fonciers 2019 seront alors défiscalisés du fait du report du déficit et il restera encore 69 300 € de déficit reportable sur les revenus fonciers des neuf prochaines années = **GAIN FISCAL en situation de déficit foncier**

S'il effectue 61 400 € de travaux : il ne sera pas impacté par les modalités d'effacement et de plafonnement 2018/2019. Il gommara ses revenus fonciers et imputera 10 700 € sur son revenu global. Pour 2018, l'opération ne génère aucun bénéfice fiscal mais il lui restera 30 700 € de déficit reportable sur 10 ans. En 2019, à supposer qu'il n'effectue pas de travaux, il imputera sur ses revenus fonciers 50 % de sa charge 2018, soit 30 700 €, plus son déficit reportable du même montant, soit un total de 61 400 € pour un montant effectif de travaux de 61 400 €.

En l'état actuel de la loi, soit il faut éviter de réaliser des travaux en 2018, soit, à l'inverse, effectuer un maximum de travaux pour un montant supérieur à 2 fois le revenu foncier + 2 fois 10 700 € pour créer du déficit reportable sur l'année 2019, voire davantage pour les bailleurs qui percevront des revenus exceptionnels en 2018

Rappelons à ce titre que les revenus fonciers exceptionnels ne sont pas compris dans le CIMR qui est calculé sur la seule fraction des revenus fonciers 2018 correspondant à des revenus non exceptionnels issus de l'exécution normale du bail. Ces revenus exceptionnels resteront donc imposables au titre de l'IR 2018 et viendront augmenter le taux du PAS. Ainsi, par exemple, un bailleur qui encaisserait des arriérés de loyers en 2018, disposera de revenus exceptionnels sur lesquels il pourra imputer les travaux qu'il aurait déjà commencé à faire réaliser en 2018.

En tout état de cause, il nous semble dangereux de répondre de manière générale à la question de savoir s'il faut conseiller de réaliser des travaux en 2018, les décaler à 2019, voire 2020. Chaque situation doit être étudiée au cas par cas et sous réserve des évolutions à venir.

Attention : S'agissant des travaux effectués dans les immeubles en copropriété, le PAS aura des répercussions jusqu'en 2020. En effet, puisque la déductibilité des charges de copropriété s'effectue en deux temps(3), les provisions devant être déduites en intégralité du revenu foncier de l'année de leur versement (ligne 229) pour être ensuite régularisées l'année suivante (ligne 230)(4), **la règle du plafonnement de la déductibilité des travaux se déclinera nécessairement sur 2019 et sur 2020(5)** tel que présenté dans le tableau ci-dessous.

Déduction des provisions supportées par le copropriétaire bailleur		
Provisions versées au titre de l'article	Revenus fonciers de 2019	Revenus fonciers de 2020
14-1 de la loi du 10 juillet 1965 = Dépenses comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété	Montant des provisions supportées par le copropriétaire en 2019	Montant des provisions supportées par le copropriétaire en 2020

14-2 de la loi du 10 juillet 1965 = Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel	Montant des provisions supportées par le copropriétaire en 2019 diminué - de 50 % des provisions supportées en 2018 correspondant à des charges déductibles	Montant des provisions supportées par le copropriétaire en 2020 diminué - de 50 % des provisions supportées en 2019 correspondant à des charges déductibles
---	--	--

L'IMPACT DU PAS SUR LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT DE TYPE PINEL

Il était inenvisageable de suspendre les réductions et crédits d'impôt l'année de transition sous peine de nuire à certaines filières (emploi à domicile, bâtiment, associations caritatives...). Les réductions et crédits d'impôt ouverts au titre de l'année 2018 resteront donc acquis mais ils seront versés au contribuable au moment du solde de l'impôt et donc seulement en septembre 2019.

Le H du II de l'article 60 de la LF 2017 n'a pas été modifié par la LFR 2017, hormis la chronologie bien entendu, il prévoit ce qui suit : « *Le crédit d'impôt prévu au A [CIMR] et le crédit d'impôt complémentaire prévu au 3 du E du présent II [CIMR complémentaire ...] accordés au titre de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2018 s'imputent sur l'impôt sur le revenu dû, respectivement, au titre des revenus 2018 ou 2019, après imputation de toutes les réductions d'impôt, de tous les crédits d'impôt et de tous les prélèvements ou retenues non libératoires. L'excédent éventuel est restitué.* »

Ainsi, les réductions d'impôt 2018 seront prises en compte mais avec retard, elles feront l'objet d'une restitution par l'administration fiscale en septembre 2019. On notera que pour les régimes de défiscalisation, il n'existe pas de faveur comme pour les crédits d'impôt tenant aux services à la personne et aux gardes d'enfant, pour lesquels un acompte de 30 % de la réduction d'impôt sera versé par le Trésor au plus tard le 1er mars 2019.

En pratique, un contribuable qui réalise en 2018 un investissement Pinel (ou a réalisé un Pinel les années précédentes) va le déclarer sur sa déclaration de revenus 2018 au printemps 2019. La réduction d'impôt ne pourra pas s'imputer sur les revenus non exceptionnels de 2018 puisqu'ils sont exonérés du fait du CIMR mais le contribuable recevra un remboursement de l'administration fiscale en septembre 2019. **En définitive, les contribuables devront attendre le dernier trimestre de l'année suivant leur investissement pour engranger leurs crédits et réductions d'impôt, sauf à demander une baisse de leur taux de prélèvement dès janvier 2019. C'est une question de trésorerie finalement.** Auparavant, on pouvait agir en cours d'année pour payer moins d'impôt l'année suivante alors qu'avec le passage au PAS, l'incitation sera moins forte puisque le contribuable aura déjà acquitté son impôt et se verra ensuite remboursé de sa réduction d'impôt.

Outre cet effort de trésorerie, on relève que les réductions et crédits d'impôt ne seront pas pris en compte dans la détermination du taux de PAS bien que l'IGF ait soulevé ce point dans son audit(6).

Les régimes concernés sont le Scellier, le Duflot, le Pinel, le Censi-Bouvard, le Malraux, tout comme le CITE dans sa catégorie de crédit d'impôt.

Quant à la modulation du taux de prélèvement, précisons que la modulation à la hausse du PAS peut être requise sans condition alors que **la modulation à la baisse est encadrée**. Cette dernière n'est possible que si le montant du prélèvement résultant de l'estimation du contribuable au titre de sa situation et de ses revenus de l'année en cours est **inférieur de plus de 10 % et de plus de 200 €** au montant du prélèvement qu'il supporterait, sur la base de cette estimation, en l'absence de modulation (CGI, art. 204 J, III, 1).

Pour une bonne compréhension de ce nouveau mode de perception de l'impôt, précisons schématiquement les nouveaux concepts et mécanismes du PAS :

Pour assurer la transition entre le mode actuel de paiement de l'impôt (calculé sur les revenus de l'année précédente et acquitté en décalé l'année suivante par tiers provisionnels ou mensualités) et le prélèvement à la source, et éviter une double imposition, les revenus perçus en 2018 ne seront pas imposés en 2019 mais « effacés » par le crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIRM).

Mais le CIMR sera égal à l'imposition des revenus courants de l'année 2018. Ainsi, seul l'impôt sur les revenus non exceptionnels (salaires, retraites, BIC, BNC, revenus fonciers...) perçus en 2018 sera annulé par l'intermédiaire du CIMR. En revanche, les revenus exceptionnels (plus-values mobilières et immobilières, intérêts, dividendes...) perçus en 2018 seront imposés selon les modalités habituelles en 2019 et viendront modifier le taux de prélèvement des personnes concernées. **Ainsi, l'impôt calculé sur l'ensemble des revenus de 2018 (non exceptionnels et exceptionnels) sera diminué du CIMR. De ce fait, il ne restera plus qu'à payer l'impôt sur les revenus exceptionnels.**

Impôt à payer en 2019 sur les revenus 2018 = Impôt sur les revenus exceptionnels et non exceptionnels de 2018 – CIMR

Si le contribuable a perçu uniquement des revenus non exceptionnels entrant dans le champ du PAS, il ne paiera aucun impôt sur ses revenus 2018 (la totalité de son impôt sera annulée par le CIMR) et bénéficiera, le cas échéant, d'un remboursement correspondant au montant des réductions ou crédits d'impôt au titre de l'année 2018.

S'il a perçu des revenus hors du champ du PAS ou présentant un caractère exceptionnel, il pourra avoir un surplus d'impôt sur le revenu à payer en 2019 .

Rappelons ensuite que les revenus exceptionnels sont tous ceux qui, par leur nature, ne sont pas susceptibles d'être recueillis annuellement (notamment les plus-values mobilières et immobilières, les intérêts, les dividendes, les gains sur les stocks options ou les actions gratuites - cf. <https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source/2018-annee-de-transition> pour une énumération plus large). En matière de revenus fonciers, les revenus exceptionnels s'entendent notamment des loyers perçus en 2018 afférents à d'autres périodes de location que 2018, les régularisations de provisions pour charges de copropriété non déductibles (celles déduites en 2017 qui doivent être réintégrées en ligne 231), les réintégrations sanctionnant la rupture d'engagement d'un dispositif d'investissement locatif de type Pinel, les indemnités de pas de porte ou droits d'entrée, le supplément de loyers résultant de l'attribution gratuite en fin de bail des aménagements effectués par le locataire... Or, ces revenus exceptionnels ne sont pas compris dans le CIMR.

Parler d'année blanche s'avère donc être un raccourci bancal, l'année 2018 sera plutôt une « année grise ». En tout cas, elle ne sera blanche que sur les revenus non exceptionnels, grossièrement les traitements et salaires et les revenus immobiliers résultant de l'exécution normal du bail. Les revenus « exceptionnels » resteront imposables selon leur fiscalité propre au titre de l'IR 2018. Les contribuables ne pourront donc pas profiter de l'année 2018 pour vendre en franchise d'impôt des actions ou des biens immobiliers.

(1) Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016.

(2) Rappel : la fraction du déficit foncier imputable sur le revenu global ne peut excéder 10 700 € et si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier, la fraction restante est reportable mais s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes – CGI, art. 156 I 3° - [BOI-RFPI-BASE-30-20-20170901_§_340](#)

(3) Art. 31, I-1° a quater du CGI.

(4) Cf. [BOI-RFPI-BASE-20-70-20130107](#) § 70 et 80.

(5) Art. 60, K, 2 et 3 de la loi de finances pour 2017.

(6) Audit sur les conditions de mise en oeuvre du prélèvement à la source, IGF, septembre 2017.