

LA LETTRE FISCALE ET PATRIMONIALE

BRAVARD
AVOCATS

N°spécial lois de finances – Janvier 2017

Opportunités d'investissement en immobilier ancien pour 2017 et 2018 (suite à l'adoption des lois de finances)

Situation en 2017	Nos conseils pour 2017	Impôt sur les revenus 2017 déclarés en mai 2018	Impôt sur les revenus 2018 prélevé dès janvier 2018 et déclarés en mai 2019
Pas ou peu de revenus fonciers	Investir en déficit foncier ou en Pinel optimisé aux déficits fonciers ou en Malraux optimisé en déficit foncier	Possibilité de déduire l'intégralité des dépenses de travaux payés en 2017 de ses revenus fonciers et constater ainsi un déficit foncier qui sera reportable dans les conditions de droit commun.	En 2018, les dépenses de travaux effectuées en 2017 et en 2018 donnent droit à une déduction fiscale supplémentaire.
Revenus fonciers importants/supérieurs aux montants des travaux projetés	Investir en Malraux	La réduction d'impôt Malraux permettra d'effacer l'impôt sur les revenus exceptionnels de 2017.	Le reliquat de réduction d'impôt (toute la réduction d'impôt en l'absence de revenus exceptionnels en 2017) est remboursé
Revenus exceptionnels substantiels	Investir en Monument Historique	Le revenu exceptionnel n'est pas neutralisé par le CIMR*. Toutefois, 100% des dépenses éligibles supportées en 2017 sont déductibles en 2017, sans limite de montant s'agissant d'un Monument Historique.	Les dépenses de travaux éligibles supportées en 2018 sont intégralement déductibles.

*Crédit d'impôt modernisation du recouvrement

Dernières précisions sur les travaux 2017/2018

En déduction des revenus fonciers 2018, sera retenue la moyenne des dépenses 2017/2018 des dépenses de travaux, ce qui n'entache pas l'opportunité de réaliser des travaux en 2017. **Les dépenses de travaux supportées en 2017 peuvent être déduites des revenus fonciers 2017, même si ces derniers ne sont pas imposés, et constituer le cas échéant un déficit foncier reportable sur les dix années suivantes, selon les conditions de droit commun. Ces dépenses 2017 seront déductibles des revenus fonciers 2018 pour moitié selon le dispositif exceptionnel mis en place.**

A noter : les prélèvements sociaux sur les revenus non exceptionnels ouvriront droit à un crédit d'impôt « prélèvements sociaux » au titre des revenus perçus en 2017. similaire au CIMR.

Exemple chiffré pour un investissement en déficit foncier

Un contribuable dispose de revenus fonciers s'élevant à 6.000 Euros par an. Ses dépenses de travaux déductibles s'élèvent à 70.000 Euros en 2017 et sont nulles en 2018. Le contribuable pourra déduire en 2017, l'intégralité des dépenses de travaux payées en 2017, il constatera alors un déficit foncier de 64.000 Euros reportable dans les conditions habituelles. Ainsi, 10.700 Euros seront imputés sur le revenu global 2017 (qui est neutralisé par le CIMR), et 53.300 Euros seront reportables sur les dix années suivantes. En 2018, la moyenne des dépenses de travaux effectués en 2017 et 2018 lui donnent droit à une déduction fiscale supplémentaire de 35.000 Euros $[(70.000 + 0) / 2]$. Au final, il aurait donc droit à un déficit foncier de $53.300 + 35.000 = 88.300$ Euros. Une répartition des dépenses de travaux déductibles sur 2017 et 2018 pour 35.000 Euros, donnerait lieu en 2017, à un déficit reportable de 18.300 Euros au lieu de 53.300 Euros et la déduction fiscale pour 2018 serait identique : 35.000 Euros.