

L'actualité fiscale patrimoniale

La nouvelle donne fiscale



Déroulement

- **17h30-17h45** : Propos introductifs - Renaud Mortier
- **17h45-18h25** : Le prélèvement de l'IR à la source - Claire Farge, Ingénieur patrimonial, BNP Paribas et Jérôme Auguin, Ingénieur patrimonial, BNP PARIBAS
- **18h25-18h45** : L'Impôt de Solidarité sur la Fortune - Jean-François Desbuquois, Avocat associé, FIDAL
- **18h45-19h05** : Démembrement et Sociétés, quasi-usufruit : derniers arrêts - Pascal Julien Saint-Amand, Notaire à Paris, Président du Groupe Althémis
- **19h05-19h30** : Questions
- **19h30-20h30** : Cocktail

Propos introductifs

Renaud Mortier
Président de la FNDP

1ère partie



LE PRÉLÈVEMENT A LA SOURCE EN 2018, QUELLES CONSÉQUENCES SUR LES INVESTISSEMENTS PATRIMONIAUX EN 2017

Claire Farge et Jérôme Auguin
Ingénierie et Conseil Patrimonial BNPPARIBAS

Dauphine, le 5 janvier 2017

Le « PAS » - la promesse

« Aujourd'hui, l'impôt sur le revenu est, en règle générale, payé l'année suivant celle de la perception des revenus.

Le prélèvement à la source va **rendre le paiement de l'impôt contemporain de la perception des revenus** et éviter ainsi un tel décalage. C'est là son objectif principal. C'est aussi ce qui le différencie de la simple mensualisation de l'impôt. »

LES TEXTES

- Loi de Finances pour 2017, articles 60 (ex article 38) et 82
- Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, Rapport au parlement sur l'évaluation préalable de l'article 38
- SENAT, Commission des finances, Rapport d'information n°98 sur le projet d'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu

PARTIE I : LE « PAS » ET LE « CIMR » LES GRANDS PRINCIPES

A compter du 1^{er} janvier 2018, moderniser le recouvrement de l'impôt en l'adaptant aux évènements de la vie sans en modifier les règles de calcul.

L'article 60 de la loi de finances pour 2017

I – Le PAS

- A - Création de la section VIII « Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu » **art. 204 A à 204 N du CGI**
- B - Modification des textes du CGI existant pour intégrer le PAS (1° à 34°)
- C - Modification des textes du LPF
- D - Modification des textes du CSS
- E - Modification du code du travail
- F - Modification des textes du CGCT (coll. Territoriales)

II – Le CIMR - Imposition des revenus 2017

- A - Création du CIMR
- B - Formule du CIMR
- C - Revenus pris en compte catégorie des TS
- D - Revenus pris en compte catégorie des revenus fonciers
- E - Revenus pris en compte pour les BIC, BA et BNC
- F - Dispositions diverses TS
- F bis - Exclusion des revenus soumis à la retenue à la source de l'article 182 C du CGI
- G - Modalités d'imputation du CIMR
- G bis - Transfert du domicile fiscal au cours de 2017
- H - CIMR et plafonnement des niches fiscales
- I - Revenus fonciers modalités particulières de déduction des charges
- J - Procédure de vérification
- K - Crédit d'impôt pour les prélèvements sociaux

Partie I : « PAS » et « CIMR », les grands principes

- I - 1 : Le prélèvement à la source (« PAS »)
- I - 2 : Le crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement (« CIMR »)

Rappel du système actuel

LE SYSTÈME ACTUEL : une imposition non contemporaine de la perception des revenus, sauf exception

ANNEE DE PERCEPTION DES REVENUS (N)

ANNEE SUIVANT LA PERCEPTION DES REVENUS (N+1)

- REVENUS PROFESSIONNELS OU DE REMPLACEMENT



Mensualisation ou tiers
+ Déclaration
+ Paiement solde IR

- REVENUS PATRIMONIAUX

- FONCIERS



Mensualisation ou tiers
+ Déclaration
+ Paiement solde IR

- DIVIDENDES

21% PFNL

- INTERETS

24% PFNL

Déclaration +
paiement solde IR

- PLUS-VALUES IMMOBILIERES

19% PFL



- PLUS-VALUES SUR TITRES



Déclaration +
Paiement IR

Le « PAS » : les revenus concernés

LE PERIMETRE DU « PAS »

ANNEE DE PERCEPTION DES REVENUS (N)

ANNEE SUIVANT LA PERCEPTION DES REVENUS (N+1)

ANNEE DE PERCEPTION DES REVENUS (N)	ANNEE SUIVANT LA PERCEPTION DES REVENUS (N+1)
<ul style="list-style-type: none"> REVENUS PROFESSIONNELS OU DE REMPLACEMENT 	<ul style="list-style-type: none"> Mensualisation ou tiers + Déclaration + Paiement IR
<ul style="list-style-type: none"> REVENUS PATRIMONIAUX 	<ul style="list-style-type: none"> Mensualisation ou tiers + Déclaration + Paiement IR
<ul style="list-style-type: none"> FONCIERS 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration + paiement solde IR
<ul style="list-style-type: none"> DIVIDENDES 	
<ul style="list-style-type: none"> INTERETS 	
<ul style="list-style-type: none"> PLUS-VALUES IMMOBILIERES 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration + Paiement IR
<ul style="list-style-type: none"> PLUS-VALUES SUR TITRES 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration + Paiement IR

98% de l'IR

2% de l'IR

21% PFNL
24% PFNL
19% PFL

Répartition IR : 61% traitements et salaires, 28% pensions de retraite, 6% indépendants, 3% revenus fonciers, autres (dividendes ...) 2%

Le « PAS » : les revenus concernés

LE PERIMETRE DU « PAS » : Tous les revenus ne sont pas concernés

ANNEE DE PERCEPTION DES REVENUS (N)

ANNEE SUIVANT LA PERCEPTION DES REVENUS (N+1)

• REVENUS PROFESSIONNELS OU DE REMPLACEMENT

Retenue à la source ou Acompte

Mensualisation ou tiers + Déclaration + Paiement solde IR

• REVENUS PATRIMONIAUX

Acompte

Mensualisation ou tiers + Déclaration + Paiement solde IR

• FONCIERS

• DIVIDENDES

21% PFNL

Déclaration + paiement solde IR

• INTERETS

24% PFNL

• PLUS-VALUES IMMOBILIERES

19% PFL



• PLUS-VALUES SUR TITRES



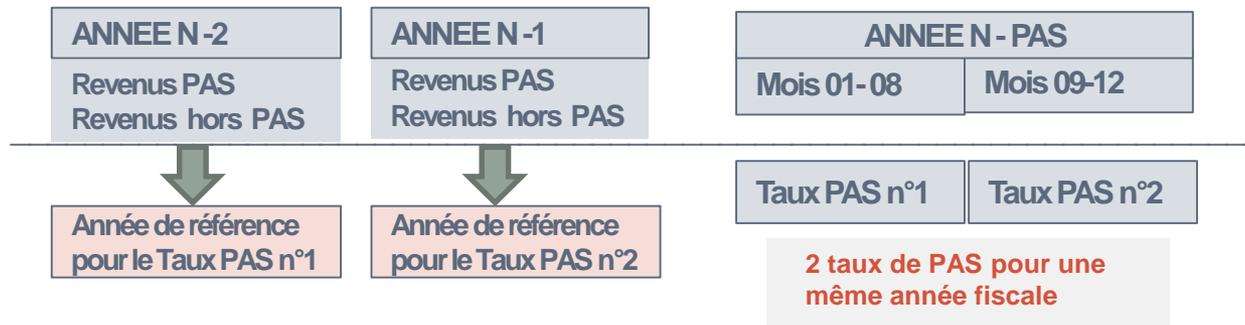
Déclaration + Paiement IR

MISE EN PLACE DU « PAS » A COMPTER DE L'IMPOSITION DES REVENUS 2018, soit le 1^{er} janvier 2018

Comment l'administration fiscale calcule-t-elle le taux du PAS ?

L'administration détermine un **taux moyen d'imposition « historique »** à partir de la **dernière situation fiscale connue (n-1 ou n-2)** qui sera appliqué aux revenus soumis au PAS et uniquement à ces derniers. Les revenus hors PAS ont un mode de prélèvement spécifique (dividendes PFNL de 21% ...)

$$\text{Taux PAS} = [\text{IR sur les revenus PAS} / \text{Revenus PAS}]$$



Comment l'administration fiscale calcule-t-elle le taux du PAS ? Revenus hors PAS et proratisation de l'impôt

$$\text{Taux PAS} = [\text{IR proratisé sur les revenus PAS} / \text{Revenus PAS}]$$

$$\text{IR proratisé} = \text{IR} \times [\text{Revenus imposables PAS} / \text{Revenu global imposable barème progressif}]$$

EXEMPLE (source Rapport ex 10 p.114) : Célibataire avec un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20 000€ (abattement de 50%), IR de 7075€

- ✓ Revenus PAS = salaire de 36 000 (les gains de cession sont exclus du PAS)
- ✓ IR applicable au revenu PAS = **IR** de 7075 à proratiser à hauteur du % de revenus PAS imposable (**Revenu PAS imposable** / **Revenu global imposable**)

$$\text{IR proratisé} = 7075 \times (36000 \times 0,9) / [(36000 \times 0,9) + (20000 \times 50\%)] = 5406$$

- ✓ Taux PAS = 5406 / 36 000 = 15%

Le taux du PAS tient-il compte des réductions ou crédits d'impôt ?

NON, l'impôt pris en compte pour le calcul du taux de prélèvement est **l'impôt avant imputation des crédits ou réduction d'impôt**.

Le taux de prélèvement n'est pas influencé par les réductions ou crédits d'impôt. En revanche, les avantages fiscaux liés à une imputation sur le revenu global vont avoir une influence sur le taux de prélèvement car ils agissent sur le revenu imposable.

$$\text{Taux PAS} = \frac{\text{IR sur les revenus PAS avant réduction ou crédit d'impôt}}{\text{Revenus PAS}}$$

EXEMPLE : Célibataire avec un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20 000€ (abattement de 50%),

IR avant réduction d'impôt de 7075€,

Crédit d'impôt « emploi d'un salarié à domicile » de **6000€** (12000€ de dépenses), Réduction d'impôt « don » de **990€** (dons de 1500€)

IR à payer 85€

- ✓ Revenus PAS = salaire de 36 000 (les gains de cession sont exclus du pas)
- ✓ IR applicable au revenus PAS = **IR** de 7075 à proratiser à hauteur du % de revenus PAS imposable (**Revenu PAS imposable** / **Revenu global imposable**)

$$\text{TAUX PAS} = 7075 \times (36000 \times 0,9) / [(36000 \times 0,9) + (20000 \times 50\%)] = 15\%$$

Conséquences en termes de **trésorerie** de la non prise en compte des réductions ou crédits d'impôt

EXEMPLE [par hypothèse la situation est inchangée en 2016,2017 et 2018]
Célibataire avec un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20000€ (abattement de 50%), IR avant réduction d'impôt de 7075€

Pas de crédit ou de réduction d'impôt

IR à payer = 7075€

- ✓ Réduction d'impôt « Malraux » de **6000€**
 - ✓ Réduction d'impôt « don » de **990€** (dons de 1500€)
- IR à payer = 85€**

- ✓ Revenus PAS = salaire de 36 000 (les gains de cession sont exclus du pas)
- ✓ IR applicable au revenus PAS = **IR** de 7075 à proratiser à hauteur du % de revenus PAS imposable (**Revenu PAS imposable / Revenu global imposable**)
 $7075 \times (36000 \times 0,9) / [(36000 \times 0,9) + (20000 \times 50\%)] = 15\%$



Salaire mensuel [3000€] - Retenue à la source [**450€** (3000 x 15%)] = **Net perçu [2550€]**

Régularisation en 09/2019 * après le dépôt de la déclaration des revenu de 2018 en 05/2019

Complément d'IR à payer : 1675
[IR(7075) – RAS payée (5400)]

Restitution d'IR : 5315
[IR(85) – RAS payée (5400)]

* Un acompte de 30% du crédit d'impôt « emploi à domicile » est versé au plus tard le 1^{er} mars de l'année de la liquidation de l'impôt (année qui suit celle de la dépense)

Le « PAS » : les principes

Pour les **revenus concernés par le PAS**, l'administration fiscale détermine un **taux d'imposition** (base historique) que l'on va appliquer aux revenus perçus durant l'année d'imposition soit sous forme de **retenue à la source**, soit sous forme **d'acompte**

REVENUS « PAS »

- Traitement et salaire, pensions
 - Revenus fonciers
- Exclusions : revenus mobiliers et plus-values (titres/immobilières)**

DECLARATION?

OUI, une déclaration des revenus l'année suivante toujours à faire

QUEL TAUX D'IMPOSITION ?

- 2 taux successifs **calculés par l'administration à partir de la dernière situation connue**
- Du 1/01 au 30/08 = taux basé sur les revenus N-2
 - Du 1/09 au 31/12 = taux basés sur les revenus N-1

RETENUE A LA SOURCE OU ACOMPTE

- Retenue à la source (Tiers collecteur) : Traitement et salaires, pensions de retraites
- Acompte : Revenus BIC, BNC et BA, revenus fonciers

Pour la retenue à la source, possibilité d'appliquer un taux « neutre » déterminé théoriquement suivant le revenu par part de quotient familial

Partie I : « PAS » et « CIMR », les grands principes

- I - 1 : Le prélèvements à la source (« PAS »)
- I - 2 : Le crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement (« CIMR »)

Le « CIMR » : La neutralisation totale ou partielle de l'imposition des revenus 2017 en 2018

PLF 2017, art.60 II A :

« Les contribuables bénéficient , à raison des revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement mentionné à l'article 204 A du CGI, perçus ou réalisés en 2017, d'un crédit d'impôt « modernisation du recouvrement » (CIMR) destiné à assurer, pour ces revenus, l'absence de double contribution aux charges publiques en 2018 au titre de l'impôt sur le revenu. »

Le « CIMR » : éviter un double paiement en 2018

ANNEE 2018

FIN DU REGIME ACTUEL

DEBUT DU « PAS »

ANNEE D'IMPOSITION DES
REVENUS 2017

DEBUT DU « PAS » SUR
LES REVENUS 2018

- Mensualisation ou tiers +
Déclaration + Paiement solde
IR :
Revenus perçus en 2017

- Retenue à la source** mensuelle (TS)
- Acompte** mensuel ou trimestriel
(indépendant bic/ba/bnc et revenus
fonciers)

**DOUBLE PAIEMENT POUR
LES CONTRIBUABLES**

Solution pour éviter ce double paiement :
Annulation totale ou partielle de l'IR sur les revenus
2017 avec le « CIMR »

(crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement)

Le « CIMR » : le mécanisme

LF 2017, Art 60 II B

Le « CIMR » est égal au montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2017 résultant de l'application des règles prévues aux 1 à 4 du I de l'article 197 du CGI [IR 2017 après application du quotient familial] (...) multiplié par le rapport entre les montants nets imposables des **revenus non exceptionnels*** [inclus dans le PAS], les déficits étant retenu pour une valeur nulle et le **revenu net imposable au barème progressif**, hors déficits, charges et abattements déductibles du revenu global. Le montant obtenu est diminué des crédits d'impôt prévus par les conventions fiscales internationales afférents aux revenus [inclus dans la PAS].

Revenus PAS 2017
non exceptionnels*

« CIMR » = IR 2017 X

Revenus 2017 soumis
au barème progressif

Revenus exceptionnels* : liste des revenus exclus du CIMR prévue par l'article 60 II C (revenu non susceptible d'être recueilli annuellement, gratification surrogatoire, revenu dont l'échéance normale est une année antérieure ou postérieure ...)

Une clause générale anti-optimisation est prévue

Exemple

Célibataire avec en 2017, un salaire 36 000 €.
IR avant réduction d'impôt de 4 075€

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{32\,400}{32\,400} = 4\,075$$

(36 000 x 90%)

(36 000 x 90%)

✓ Pas de réduction ou crédit d'impôt
IR 2017 à payer = 4 075 €

Imputation du « CIMR »
« CIMR » = 4 075 € ⇒ IR à payer = 0 €

PARTIE II : QUELLES CONSÉQUENCES SUR L'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL EN 2017 ?

La création du CIMR va influencer les investissements patrimoniaux qui bénéficient d'avantages fiscaux.

Panorama des principaux placements concernés

Partie II : Quelles conséquences sur l'investissement patrimonial en 2017 ?

- II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenu, des conséquences contrastées
- II - 2 : La spécificité des revenus fonciers sur les années 2017 et 2018 pour la déduction de certains travaux

II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenu, des conséquences contrastées

Quelques investissements avec des avantages fiscaux sur l'impôt sur le revenu

- 1) Investissements bénéficiant de **réductions ou de crédits d'impôts** (FIP, FCPI, SOFICA, Pinel, Malraux)
- 2) Investissements permettant une **imputation sur le revenu global** (PERP, déficits LMP, déficits fonciers issus du régime des monuments historiques)
- 3) Investissements créant **un déficit catégoriel** (déficits fonciers, déficits LMNP)

II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenu, des conséquences contrastées

1) Investissements bénéficiant de **réductions ou de crédits d'impôts** (FIP, FCPI, SOFICA, Pinel, Malraux)

Les réductions ou crédits d'impôt générés en 2017 sont remboursés s'ils ne sont pas utilisés

=> L'effet fiscal est préservé

Sur 2017, la souscription d'investissements bénéficiant de réductions ou de crédits d'impôts peut être poursuivi dans des conditions identiques à aujourd'hui et avec les mêmes contraintes comme le plafonnement des niches fiscales (10 000 € ou 18 000 €)

Investissements bénéficiant de **réductions ou de crédits d'impôts** (FIP, FCPI, SOFICA, Pinel, Malraux)

Exemples

Célibataire avec en 2017, un salaire 47 000 €, revenu net imposable 42 400 €

IR avant réduction d'impôt de 7075€

$$\text{« CIMR »} = 7\,075 \times \frac{42\,400}{42\,400} = 7\,075$$

(47 000 x 90%)
(47 000 x 90%)

- ✓ Crédit d'impôt « emploi d'un salarié à domicile » de **6000€** (12000€ de dépenses)
- ✓ Réduction d'impôt « don » de **990€** (dons de 1500€)

IR avant CIMR = 85€

Imputation du « CIMR »

« CIMR » = 7 075 € ⇒ **Restitution IR = 6 990 €**
(total des réductions et crédits IR = 6 990)

Célibataire avec en 2017, un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20000€ (abattement de 50%), revenu net imposable 42 400 €

IR avant réduction d'impôt de 7075€

$$\text{« CIMR »} = 7\,075 \times \frac{32\,400}{42\,400} = 5\,406$$

(36 000 x 90%)
(36 000 x 90% + 20 000 x 50%)

- ✓ Crédit d'impôt « emploi d'un salarié à domicile » de **6000€** (12000€ de dépenses)
- ✓ Réduction d'impôt « don » de **990€** (dons de 1500€)

IR avant CIMR = 85€

Imputation du « CIMR »

« CIMR » = 5406 € ⇒ **Restitution IR = 5321 €**
(total des réductions et crédits IR = 6 990)
La différence de 1669 € représente la
fiscalité sur les revenus hors PAS (PV)

II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenu, des conséquences contrastées

2) Investissements permettant une **imputation sur le revenu global** (PERP, déficits LMP, déficits fonciers issus du régime des monuments historiques)

Aucun dispositif compensatoire n'est prévu

=> **Pas d'effet fiscal** si l'imputation porte sur des revenus dont la fiscalité est annulée par le CIMR

=> **Effet fiscal partiel** s'il existe des revenus imposés (revenus hors PAS ou PAS mais exceptionnels)

Attention en cas de plafonnement de l'ISF, effet fiscal positif à prendre en compte en cas de « déficits Monuments Historiques » (si l'ISF existe encore en 2018)

Investissements permettant une **imputation sur le revenu global** (PERP, déficits LMP, déficits fonciers issus du régime des monuments historiques)

Exemples avec une imputation sur des revenus dont l'imposition est **totalemment annulée** par le « CIMR »

Célibataire avec en 2017, un salaire 47 000 €, revenu net imposable 42 400 €
IR avant réduction d'impôt de 7075€

$$\text{« CIMR »} = 7\,075 \times \frac{42\,400}{42\,400} = 7\,075$$

(47 000 x 90%)
(47 000 x 90%)

✓ Pas de réduction ou crédit d'impôt
IR 2017 avant CIMR = 7 075 €

Imputation du « CIMR »
« CIMR » = 7 075 € ⇒ IR à payer = 0 €

Célibataire avec en 2017, un salaire 47 000 € et la souscription d'un **PERP à hauteur de 10 000€**, revenu net imposable = 32 400

IR avant réduction d'impôt de 4 075€

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{42\,400}{42\,400} = 4\,075$$

(47 000 x 90%)
(47 000 x 90%)

✓ Pas de réduction ou crédit d'impôt
IR 2017 avant CIMR = 4 075 €

Imputation du « CIMR »
« CIMR » = 4 075 € ⇒ IR à payer = 0 €

Dans le cas présenté, la souscription du PERP en 2017 n'apporte aucun avantage fiscal

Investissements permettant une **imputation sur le revenu global** (PERP, déficits LMP, déficits fonciers issus du régime des monuments historiques)

Exemples avec une imputation sur des revenus dont l'imposition est **partiellement annulée** par le « CIMR »

Célibataire avec en 2017, un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20000€ (abattement de 50%)
IR avant réduction d'impôt de 7075€

$$\text{« CIMR »} = 7\,075 \times \frac{32\,400}{42\,400} = 5\,406$$

(36 000 x 90%)
(36 000 x 90% + 20 000 x 50%)

✓ Pas de crédit d'impôt
IR 2017 avant CIMR = 7 075 €

Imputation du « CIMR »
« CIMR » = 5406 € ⇒ IR à payer = 1 669 €

Célibataire avec en 2017, un salaire 36 000 € et des gains de cession de valeurs mobilières de 20000€ (abattement de 50%) et la souscription d'un **PERP à hauteur de 10 000€**
Revenu net imposable = 32 400

IR avant réduction d'impôt de 4 075€

$$\text{« CIMR »} = 4\,075 \times \frac{32\,400}{42\,400} = 3\,114$$

(36 000 x 90%)
(36 000 x 90% + 20 000 x 50%)

✓ Pas de crédit d'impôt
IR 2017 avant CIMR = 4 075 €

Imputation du « CIMR »
« CIMR » = 3114 € ⇒ IR à payer = 961 €

NB : Si imputation MH, prendre en considération l'éventuel plafonnement ISF

Dans le cas présenté, la souscription du PERP en 2017 entraîne un gain fiscal de 708 € (1669 – 961) au lieu de 3000 € en année « normale » (7075-4075)

II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenu, des conséquences contrastées

3) Investissements créant un déficit catégoriel (déficits fonciers, déficits LMNP)

Le report des déficits est autorisé dans les conditions habituelles

=> Effet fiscal si le déficit catégoriel est reporté sur une année de taxation normale (2018 et suivantes)

Attention : spécificité des revenus fonciers

Partie II : Quelles conséquences sur l'investissement patrimonial en 2017 ?

- II - 1 : Réductions d'impôts et déduction du revenus, des conséquences contrastées
- II - 2 : La spécificité des revenus fonciers sur les années 2017 et 2018 pour la déduction de certains travaux

II - 2 : La spécificité des revenus fonciers sur 2017 et 2018

Points de repères & particularismes

- 1) 2017
 - ✓ La déclaration des revenus fonciers 2017 se fait normalement avec la déclaration des revenus 2017 en 05-06/2018, micro foncier ou réel
 - ✓ Les déficits fonciers antérieurs reportables en 2016 sont imputés sur les revenus fonciers 2017 sans possibilité d'option (=> pas forcément intéressant avec le CIMR)
 - ✓ Les revenus fonciers « non exceptionnels » de 2017 ne sont pas imposés avec le « CIMR »
 - ✓ Le déficit foncier 2017 imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € doit être imputé sans faculté d'option (=> pas forcément intéressant avec le CIMR)
- 2) 2018
 - ✓ Les revenus fonciers sont dans le « PAS »
 - ✓ **Dérogation aux règles de droit commun** pour les dépenses de travaux « pilotables » de l'année 2018 : les charges ne seront déductibles qu'à hauteur de la **moyenne des travaux 2017 et 2018** (sauf travaux nécessaires par l'effet de la force majeure et travaux sur un immeuble acquis en 2018 et monuments historiques)

Avec le « CIMR », faut-il faire des travaux en 2017 ?

Avec la règle dérogatoire sur les travaux, faut-il faire des travaux en 2018 ?

Conséquences chiffrées sur la réalisation de travaux en 2017 et 2018

Hypothèses : Investissement de 500k€ réalisé en 2017
Travaux déductibles en 2017 ou en 2018
Rentabilité 3%
Financement de 500 k€ sur 15 ans à 1,5%

Travaux déductibles de 50 000 €

REGIME ACTUEL	2017	2018	REGIME "PAS" (travaux en 2017)	2017	2018	REGIME "PAS" (travaux en 2018)	2017	2018
Loyer	15 000	15 000	Loyer	15 000	15 000	Loyer	15 000	15 000
Intérêt emprunt	-7 300	-6 800	Intérêt emprunt	-7 300	-6 800	Intérêt emprunt	-7 300	-6 800
Travaux	-50 000	0	Travaux	-50 000	-25 000	Travaux		-25 000
Revenu foncier (+ ou -)	-42 300	8 200	Revenu foncier (+ ou -)	-42 300	-16 800	Revenu foncier (+ ou -)	7 700	-16 800
Reports déficitaires	0	-8 200	Reports déficitaires	0	0	Reports déficitaires	0	0
Revenus fonciers imposables	0	0	Revenus fonciers imposables	0	0	Revenus fonciers imposables	7 700	-16 800
Imputation Revenu global n	10 700	0	Imputation Revenu global n	10 700	10 700	Imputation Revenu global n	0	10 700
Déficits fonciers reportables n	31 600	0	Déficits fonciers reportables n	31 600	6 100	Déficits fonciers reportables n	0	6 100
Déficits fonciers à reporter n+1	31 600	23 400	Déficits fonciers à reporter n+1	31 600	37 700	Déficits fonciers à reporter n+1	0	6 100

Base CIMR = 0 car RF 2017 < 0	Base CIMR = 7700 RF x % revnormaux 2017 = 7700 x 100%
----------------------------------	---

PLF + avantageux : Imputation sur le revenu global de 10 700 € + base de déficits reportable en 2018 + importante de 14 300 €	Travaux en 2017 ou 2018 : différence de 31 600 € si choix faire les travaux en 2017
---	--

Conséquences chiffrées sur la réalisation de travaux en 2017 et 2018

Travaux déductibles de 5 000 €

REGIME ACTUEL	2017	2018	REGIME "PAS" (travaux en 2017)	2017	2018	REGIME "PAS" (travaux en 2018)	2017	2018
Loyer	15 000	15 000	Loyer	15 000	15 000	Loyer	15 000	15 000
Intérêt emprunt	-7 300	-6 800	Intérêt emprunt	-7 300	-6 800	Intérêt emprunt	-7 300	-6 800
Travaux	-5 000	0	Travaux	-5 000	-2 500	Travaux	-5 000	-2 500
Revenu foncier (+ ou -)	2 700	8 200	Revenu foncier (+ ou -)	2 700	5 700	Revenu foncier (+ ou -)	7 700	5 700
Reportes déficitaires	0	0	Reportes déficitaires	0	0	Reportes déficitaires	0	0
Revenus fonciers imposables	2 700	8 200	Revenus fonciers imposables	2 700	5 700	Revenus fonciers imposables	7 700	5 700
Imputation Revenu global	0	0	Imputation Revenu global	0	0	Imputation Revenu global	0	0
Déficits fonciers reportables	0	0	Déficits fonciers reportables	0	0	Déficits fonciers reportables	0	0

Base CIMR = 2700
RF x % revnormaux 2017
= 2700 x 100%

Base CIMR = 7700
RF x % revnormaux 2017
= 7700 x 100%

PLF + avantageux : revenus fonciers 2018 inférieurs de 2.500 €

Travaux en 2017 ou 2018 : pas de différence

Quelques enseignements des chiffres :

- ✓ Faire des travaux en 2017 peut bénéficier d'un effet de levier si le déficit foncier est supérieur au montant imputable sur le revenu global
- ✓ Faire des travaux en 2017 ou en 2018 est neutre en cas de revenu foncier positif ou en deçà du montant imputable sur le revenu global
- ✓ Faire des travaux en 2018 est moins intéressant que de les faire en 2019