



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

— DEPUIS 1989 —



Prélèvement à la source de l'impôt sur
le revenu (Loi de finance 2017)

-


Impact sur la SCPI Grand Paris Pierre
Capitalisation



☐ Institution du **prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source** pour les revenus perçus ou réalisés à compter du 1er janvier 2018

- *Revenus concernés : traitements, salaires, pensions et rentes viagères, revenus fonciers, bénéfiques agricoles, bénéfiques commerciaux et non commerciaux*
- *Revenus non concernés : revenus de capitaux mobiliers, gains provenant de la cession de valeurs mobilières, plus-values immobilières*

☐ **Modalités de prélèvement :**

- ☞ **Retenue à la source** pour les traitements, salaires et pensions autres que les pensions alimentaires
 - ☞ **Acompte mensuel ou trimestriel** pour les revenus fonciers, les bénéfiques agricoles, les bénéfiques commerciaux et non commerciaux, les rentes viagères à titre onéreux
- 

❑ Effets du prélèvement à la source

👉 **Suppression du décalage d'une année** entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant


2018 ==> paiement de l'impôt sur les revenus 2018

👉 **Pas de double imposition** : l'impôt dû sur les revenus courants perçus en 2017 sera « neutralisé » par un crédit de même montant (**Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement**)

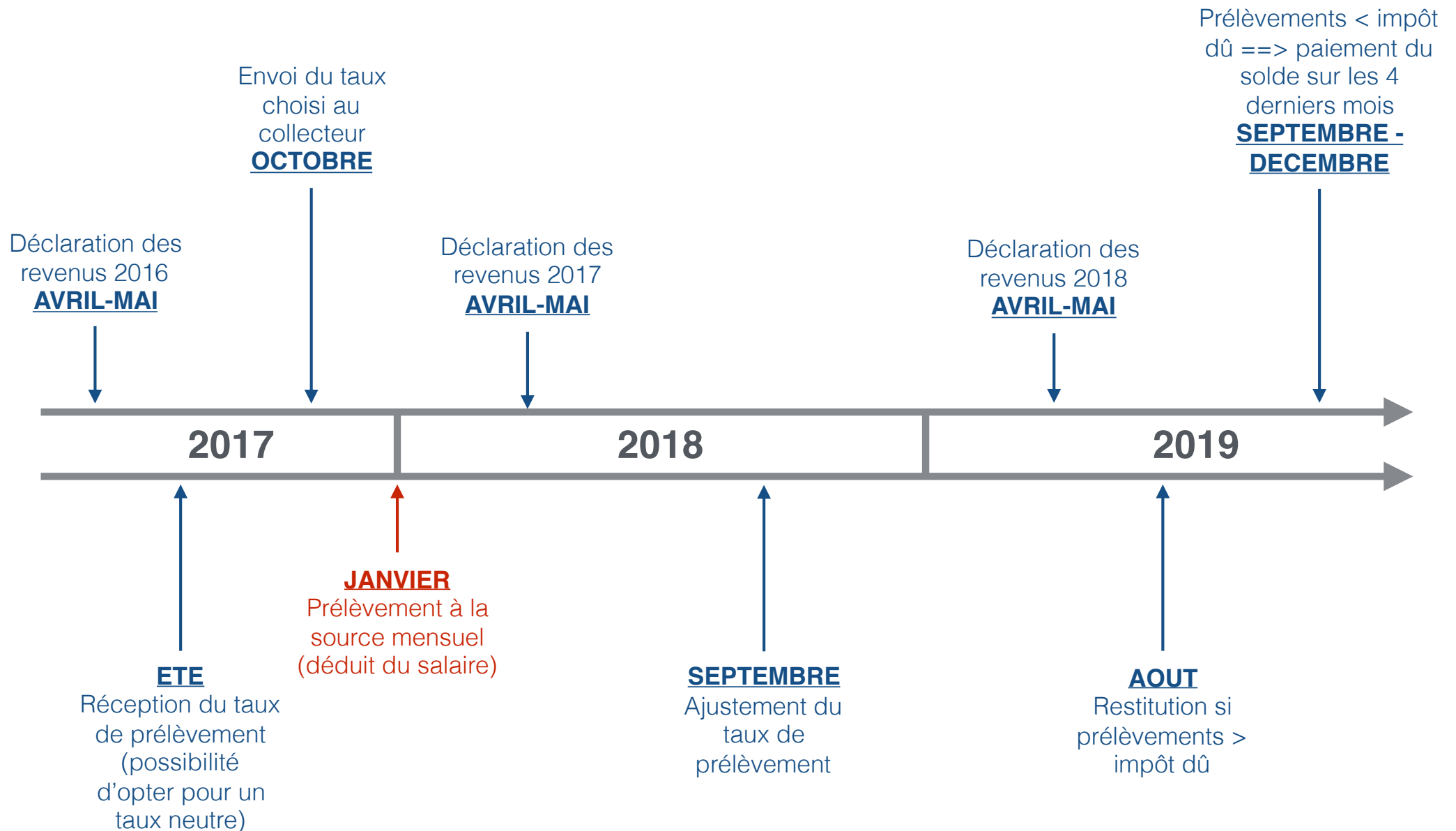
2017 ==> paiement de l'impôt sur les revenus perçus ou réalisés en 2016 conformément au régime actuel + suppression de l'imposition des revenus non exceptionnels perçus ou réalisés en 2017

👉 Les **modalités d'imposition des revenus non concernés** par le prélèvement à la source demeurent **inchangées**

 **Maintien des obligations déclaratives actuelles**

- *Déclaration en année N des revenus perçus au cours de l'année N-1*
 - *Paiement le cas échéant en année N du solde de l'impôt restant dû après imputation des prélèvements supportés au cours de l'année N-1*
 - *Restitution en année N du solde de l'impôt s'il est négatif*
- 

Les différentes étapes du prélèvement à la source



□ Distinction **charges récurrentes / charges non récurrentes**

<u>Charges récurrentes</u>	<u>Charges non récurrentes</u>
<ul style="list-style-type: none">- Provisions pour charges de copropriété- Frais de gestion et de gardiennage- Primes d'assurance- Intérêts d'emprunt	<ul style="list-style-type: none">- Travaux de réparation et d'entretien- Dépenses d'amélioration autres que les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement


- **Charges non récurrentes 2017** ==> déduction des revenus fonciers 2017 + report (conditions de droit commun) en 2018 et sur les dix années suivantes
- **Charges non récurrentes 2018** ==> déduction des revenus fonciers 2018 à hauteur de la moyenne arithmétique des charges non récurrentes supportées en 2017 et 2018 (dispositif de lissage)

- **Dispositif de lissage non applicable aux dépenses afférentes à des acquisitions immobilières réalisées en 2018**, intégralement déductibles en 2018 + report (conditions de droit commun)

Exemple : contribuable avec 40 000 € de revenus fonciers annuels. Travaux de 20 000 € en 2017 et 40 000 € en 2018.

→ *déduction de 20 000 € sur les RF 2017*

→ *déduction de 30 000 € sur les RF 2018 ($20\,000 + 40\,000/2$)*



❑ **Aucun intérêt à réaliser des acquisitions immobilières en 2017**

- ☞ le déficit généré en 2017 n'aura aucun effet défiscalisant (CIMR)
- ☞ le dispositif de lissage limitera la déductibilité du déficit généré en 2018

❑ **Les acquisitions immobilières initialement prévues fin 2017 seront réalisées à compter du 1er janvier 2018** (investissement de la collecte 2017) ==> quote-part de travaux intégralement déductible

❑ **Bénéfice pour les souscripteurs 2017 inchangé**

- avant LF 2017 : travaux réalisés en 2017 intégralement déductibles des revenus fonciers perçus en 2017 + déficit foncier reportable
- après LF 2017 : travaux réalisés sur un immeuble acquis en 2018 intégralement déductibles des revenus fonciers perçus en 2018 + déficit foncier reportable

Exemple d'investissement

- **tranche marginale d'imposition de 41%**, déficit foncier généré sur 2 années
- souscription de 100 parts à 1 000 €, soit un **investissement de 100 000 €**

Souscription		Contribuable avec revenus fonciers	
Année	100 parts	Hypothèse d'imputation du déficit foncier sur 2 ans	
		Déficit foncier résultant des travaux de l'année N	Economies d'impôts générées en année N (TMI 41% + CSG 15,5%)
2017	100 000 €		
2018	-	50 000 €	28 250 €
2019	-	15 000 €	8 475 €
TOTAL		65 000 €	36 725 €

Economie fiscale de plus de 36%