



SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE
MOYAERT, DUPOURQUEL, BARALE & ASSOCIÉS

INVESTISSEMENTS SCPI « FISCALES »

EVOLUTIONS NOTABLES POUR 2018

INCIDENCES DE LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017) voté le 29 décembre 2016 a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. (PAS).

Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Une ordonnance du 22 septembre 2017 prévoit le report du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1er janvier 2019. Elle modifie également les années de référence des mesures transitoires accompagnant la mise en place du prélèvement.

A ce jour, ce report est effectué à droit constant. Ainsi et dans ces conditions, la mise en place du prélèvement à la source (PAS), dans sa version actuelle applicable suite aux quelques derniers ajustements adoptés par la seconde loi de finances rectificatives pour 2017 (loi 2017-1775), a des incidences sur les dispositifs d'investissement immobilier locatif défiscalisant reposant tant sur un mécanisme de réduction d'assiette (Déficit Foncier, Monuments Historiques, Démembrement de propriété) que sur un mécanisme de réduction d'impôt (MALRAUX, PINEL).

Dès lors, se pose incidemment la question de l'impact de ces mesures sur des investisseurs qui auraient ou qui voudraient souscrire des parts dans des SCPI dites « FISCALES » que sont les SCPI dites usuellement « Déficit foncier » (réduction d'assiette), « Malraux » et « PINEL » (Réduction d'impôt).

I – INCIDENCES SUR LES MECANISMES DE REDUCTION ET DE CREDIT D'IMPÔTS : SCPI « MALRAUX et « PINEL »

En ce qui concerne les années 2018 et suivantes, la situation est claire et elle a le mérite de ne rien modifier à la situation existante en ce qui concerne les investissements immobiliers offrant des réductions d'impôt de type MALRAUX (199 Tervicies du CGI) ou PINEL (199 Novovicies du CGI).

En effet, l'exposé des motifs du PLF 2017 précise que la volonté des pouvoirs publics est de « *Préserver l'effet globalement incitatif des crédits et réductions d'impôts acquis au titre de l'année 2017 (comprendre 2018 suite au report d'un an), pour des motifs d'intérêt général de soutien aux différents secteurs sociaux et économiques lié à l'existence de telles incitations* »

Les réductions d'impôts seront donc prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

Il est donc clairement établi que les crédits et réductions d'impôts, provenant de dépenses faites en 2018, seront maintenus dans le cas de la mise en place du PAS, avec lequel ils apparaissent parfaitement compatibles.

La situation relative à un investissement SCPI « MALRAUX » ou « PINEL » est donc inchangée tant sur un plan fiscal qu'en termes de trésorerie.

Exemple : Une souscription réalisée lors de l'année 2018 en « SCPI MALRAUX » offrant une dépense de travaux de 100 000 € éligibles au dispositif « MALRAUX » fera l'objet en septembre 2019 d'un remboursement ou d'une prise en compte fiscale à hauteur de 30 000 €.

II – INCIDENCES SUR LES MECANISMES DE REDUCTION DE L'ASSIETTE IMPOSABLE : SCPI « Déficit Foncier »

A°) DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS

1°) Prise en compte des dépenses de travaux effectivement supportées lors de l'année 2018

Conformément à l'application du droit commun des revenus fonciers, les dépenses de travaux effectivement supportées lors de l'année 2018 seront intégralement imputables pour déterminer les revenus fonciers de l'année 2018.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif PAS, il est prévu que certaines dépenses de travaux seront retenues pour la détermination du revenu net foncier imposable en 2019, à hauteur de la moyenne des montants de travaux supportés lors des années 2018 et 2019.

Ainsi et au regard de ce qui précède, les dépenses de travaux effectivement supportées en 2018 seront imputables à hauteur de 150 %, dans les conditions suivantes, savoir :

- à hauteur de 100 % de leur montant en 2018
- et à hauteur de 50 % de leur montant en 2019.

2°) Prise en compte des dépenses de travaux effectivement supportées lors de l'année 2019

Pour les immeubles acquis avant le 1^{er} janvier 2019, les charges de travaux dites « pilotables » ou « non récurrentes » effectivement supportées en 2019, seront prises en compte pour la détermination des revenus fonciers de l'année 2019 mais seulement à hauteur de la moitié du montant effectivement supporté.

Ainsi, au regard des dispositions prévisionnelles contenues dans le PAS, il peut être fait le constat manifeste des possibilités diverses qui sont offertes aux contribuables afin d'inciter ce dernier à supporter des charges foncières lors de l'année 2018. Ces différentes possibilités sont détaillées ci-après.

B°) De la possibilité de profiter de l'effet « 150 % » attaché aux dépenses de travaux supportées en 2018

Il résulte du Droit Commun des revenus fonciers et des dispositions dérogatoires du PAS qu'une dépense de travaux effectivement supportée lors de l'année 2018 doit pouvoir s'imputer de la manière suivante :

- à hauteur de 100 % pour la détermination des revenus fonciers de l'année 2018 (Droit Commun) ;
- à hauteur de 50 % pour la détermination des revenus fonciers de l'année 2019 (PAS) .

Ainsi, une dépense de travaux effectivement supportée en 2018 pour un montant de 100 000 €, via la réalisation d'une souscription de parts de type SCP « Déficit Foncier », s'imputera à hauteur de 100 000€ sur les revenus fonciers bruts de 2018 et s'imputera à hauteur de 50 000 € sur les revenus fonciers bruts de 2019, c'est ce qu'il convient d'appeler l'effet « 150 % » attaché aux dépenses de travaux supportées en 2018.

EXEMPLE POUR UNE SOUSCRIPTION « SCPI DEFICIT FONCIER » en 2018

Exemple 1 :

REVENUS FONCIERS ANNUELS DU SOUSCRIPTEUR : 2 500 €

SOUSCRIPTION : 60 000 €

QUOTE-PART CIBLE TRAVAUX : 54 %, soit 32 400 €

ENGAGEMENT TRAVAUX : 100 % en Année N

ANNEE	Montant souscription	% Souscription affectée aux travaux	Montant des travaux fiscalement imputables	Montant des travaux Entraînant un gain fiscal
2018	60 000 €	54 %	32 400 €	à partir de 19 200 €
2019			16 200 € (Moyenne des Travaux 2018/2019)	16 200 €
TOTAL			48 600 €	à partir de 35 400 €

Soit une efficacité de 109,25 % par rapport à une quote-part cible traditionnelle et usuelle de 54 %.

Exemple 2 :

REVENUS FONCIERS ANNUELS DU SOUSCRIPTEUR : 5 000 €

SOUSCRIPTION : 100 000 €

QUOTE-PART CIBLE TRAVAUX : 54 %, soit 54 000 €

ENGAGEMENT TRAVAUX : 100 % en Année 2018

ANNEE	Montant souscription	% Souscription affectée aux travaux	Montant des travaux fiscalement imputables	Montant des travaux fiscalement efficients
2018	100 000 €	54 %	54 000 €	à partir de 38 300 €
2019			27 000 €	27 000 €
TOTAL			81 000 €	à partir de 65 300 €

Soit une efficacité de 120,92 % par rapport à une quote-part cible traditionnelle et usuelle de 54 %.

C°) De l'intérêt de préserver un report déficitaire existant

S'il a été précédemment démontré de la possibilité de profiter de l'effet « 150 % » en 2018, il doit également être fait la démonstration qu'une dépense de travaux supportée en 2018, via la réalisation d'une souscription de parts de type SCP « Déficit Foncier », doit aussi avoir pour vocation de préserver les reports fonciers déficitaires anciens existants.

En effet, dans le cadre de la mise en place du dispositif P.A.S, il est clairement établi que les revenus fonciers de l'année 2018 feront l'objet d'une déclaration fiscale à établir lors du mois de Mai de l'année 2019.

Se pose, dès lors, la question du sort des reports fonciers déficitaires qui seraient disponibles à l'issue de la déclaration des revenus de 2017.

Par le dispositif proposé, les personnes bénéficiaires de reports fonciers déficitaires non encore imputés avant 2018 peuvent se voir littéralement confisquer le bénéfice de ce report, constitué par des dépenses et des charges matériellement et effectivement supportées, du fait de son imputation mécanique sur les revenus fonciers nets constatés en 2018.

Ce sentiment de confiscation est renforcé dans la mesure où nous savons également que les revenus fonciers non exceptionnels de 2018 seront neutralement fiscalisés par le CIMR que le contribuable réalise ou non des dépenses de travaux en 2018.

Exemple :

REVENUS FONCIERS ANNUELS DU SOUSCRIPTEUR : 5 400 €

REPORT FONCIER DEFICITAIRE au 01/01/2018 : 5 400 €

SOUSCRIPTION : 10 000 €

QUOTE-PART CIBLE TRAVAUX : 54 %, soit 5 400 €

ENGAGEMENT TRAVAUX : 100 % en Année 2018

ANNEE	Montant souscription	% Souscription affectée aux travaux	Montant des travaux fiscalement imputables	Montant des travaux fiscalement efficients
2018	10 000 €	54 %	5 400 €	5 400 €
2019			2 700 €	2 700 €
TOTAL			8 100 €	8 100 €

Soit une efficacité de 150 % par rapport à une quote-part cible traditionnelle et usuelle de 54 %.

C – Influence et incidence d'un investissement SCPI « DEFICIT FONCIER » sur la modulation du prélèvement ou de la retenue à la source des revenus 2018 :

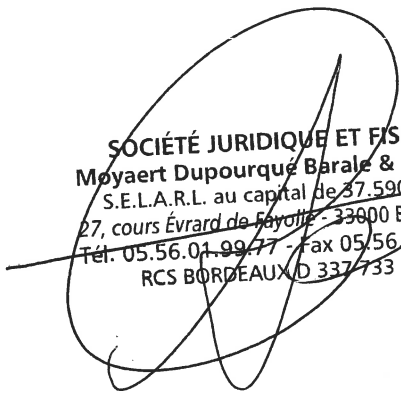
Le texte prévoit que les contribuables peuvent moduler à la hausse ou à la baisse les prélèvements qu'ils subissent, tant sous la forme de la retenue à la source que des acomptes. Cette faculté leur est ouverte pour tenir compte des variations de leurs revenus imposables et ne peut être exercée, le cas échéant, qu'après déclaration des changements de situation du foyer fiscal qui la justifient.

La modulation à la baisse intervient à condition que le montant du prélèvement calculé d'après les revenus et la situation estimés et déclarés, sous sa responsabilité, par le contribuable pour l'année N soit inférieur de plus de 10 % et de 200 € au montant du prélèvement qu'il supporterait sans la modulation dont il demande l'application.

Par suite, soit la différence minimale requise n'est pas atteinte et aucune modulation n'est alors pratiquée par l'administration (cette information est immédiatement communiquée au contribuable à l'issue de la saisie de l'estimation de ses revenus sur le site www.impot.gouv.fr), soit cette différence est atteinte et il est alors fait application du nouveau taux dans les conditions suivantes :

- pour les retenues à la source, le taux modulé s'applique au plus tard le troisième mois suivant celui de la décision de modulation et jusqu'au 31 décembre de l'année, aucune restitution ou compensation n'étant opérée à raison des retenues effectuées antérieurement à la modulation ;
- pour les acomptes, le total de l'acompte modulé, diminué des acomptes déjà opérés, est recouvré par fractions mensuelles ou trimestrielles jusqu'au 31 décembre de l'année.

Ainsi, la réalisation d'une dépense de travaux via une SCPI « DEFICIT FONCIER » constitue un des événements devant avoir pour effet d'autoriser le contribuable à obtenir une modulation à la baisse des prélèvements qu'ils subissent.


SOCIÉTÉ JURIDIQUE ET FISCALE
Moyaert Dupourqué Barale & Associés
 S.E.L.A.R.L. au capital de 37.590 Euros
 27, cours Évrard de Fayolle - 33000 BORDEAUX
 Tél. 05.56.01.99.77 - Fax 05.56.01.99.70
 RCS BORDEAUX D 337 733 513