

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2017

PLFR POUR 2017 - (N° 384)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 254

présenté par
Mme Dalloz

ARTICLE 9

I. – Substituer aux alinéas 47 à 51 les alinéas suivants :

« 2° Le premier alinéa du 2° du 1 du K est remplacé par les trois alinéas suivants :

« 2° Celles mentionnées aux *a*, *b* et *b* bis du 1° et aux *c* à *c* quinquies du 2° du I de l'article 31 du code général des impôts sont retenues, sur option du contribuable :

– soit pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, à hauteur de leur montant effectivement supporté au titre de ces mêmes dépenses en 2018 ;

– soit pour la détermination du revenu net foncier imposable de chacune des années 2019 et 2020, à hauteur des montants supportés au titre de ces mêmes dépenses l'année considérée, majorés de 50 % du montant supporté au titre de ces mêmes dépenses en 2018. Dans ce cas, est exclue toute prise en compte du montant supporté au titre de ces mêmes dépenses en 2018 pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018. ».

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« V. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'absence de disposition spécifique, « l'année blanche » pourrait se traduire par un arrêt complet des travaux d'entretien de leur bien par les propriétaires bailleurs l'année précédant le lancement de la réforme.

En effet, au cours de cette « année blanche » (désormais l'année 2019), ces propriétaires n'auront plus d'intérêt à imputer un éventuel déficit foncier ou à réduire leur revenu net imposable dans la mesure où ils ne seront pas imposés. Ces propriétaires auraient donc logiquement intérêt à ne pas réaliser de travaux en 2018 (imputables en 2019, donc pendant l'année blanche) mais à reporter ces travaux en 2019 (pour être imputés en 2020).

Afin d'éviter un report complet de ces travaux sur l'année 2019, le dispositif adopté l'année dernière (ajusté par l'ordonnance) prévoit que les charges déductibles au titre de l'année 2019 seront déterminés à partir d'une moyenne des travaux réalisés en 2018 et en 2019.

Cette solution aura très certainement un impact important sur les décisions des propriétaires bailleurs, donc sur le secteur du bâtiment :

– en limitant la mesure de lissage à une moyenne sur les deux années 2018 et 2019, il semble évident que les propriétaires bailleurs auront tout intérêt à reporter les travaux importants (toiture, façade, canalisations, huisseries, etc) sur l'année 2020. Il en résultera un impact probablement important, non évalué par le Gouvernement, sur le secteur du bâtiment en 2018 et en 2019, mais aussi certainement des désagréments pour les locataires qui verront certains travaux nécessaires reportés ;

– l'imputation en 2019 d'une moyenne des travaux opérés en 2018 et 2019 emportera des désagréments pour les propriétaires qui supportent des travaux importants soit en 2018 soit en 2019. A supposer qu'un propriétaire dépense 100 en 2018 et rien en 2019, il ne pourra imputer que 50 en 2019. Certains propriétaires n'ayant pas anticipé un étalement des travaux sur les deux années risquent de découvrir l'effet fiscal du prélèvement à la source en 2019, ce qui pourrait accroître leur ressentiment contre cette réforme.

Lors des débats en commission, ce problème a largement été débattu et une solution a été proposée pour les seuls monuments historiques : les travaux opérés en 2018 sont reportés à hauteur de 50 % en 2018 et à hauteur de 50 % en 2019.

Par cet amendement, il est proposé d'étendre cette logique à l'ensemble des revenus fonciers, car il n'y a aucune raison d'en limiter la portée aux seuls monuments historiques.