



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Prélèvement de l'impôt à la source et conséquences sur les revenus locatifs

Question écrite n° 7764

Texte de la question

M. Jean-Louis Masson attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences qui risquent de toucher les propriétaires-bailleurs du fait de la mise en place du prélèvement de l'impôt à la source qui doit entrer en vigueur le 1er janvier 2019. En effet, le prélèvement de l'impôt sur les revenus (IR) sur la base de l'année en cours conduira à la suppression de l'impôt sur les revenus de l'année fiscale 2018 dont les revenus immobiliers. De ce fait, toutes les dépenses locatives engagées par les propriétaires-bailleurs en 2018 à la suite d'un vote d'une assemblée générale de copropriété ou nées de l'application des nouvelles règles de mise en conformité électrique, par exemple, ne seront jamais déduites de leurs revenus locatifs. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser les mécanismes de compensation qu'il compte mettre en place afin que les avantages fiscaux des propriétaires-bailleurs soient préservés pour l'année 2018.

Texte de la réponse

L'article 60 de la loi no 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, modifié par l'ordonnance no 2017-1390 du 22 septembre 2017 relative au décalage d'un an de l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et par l'article 11 de la loi no 2017 1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, qui instaure le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2019, intègre les revenus fonciers dans le champ de cette réforme. Compte tenu de l'annulation, grâce au crédit d'impôt de modernisation du recouvrement, de l'impôt afférent aux revenus non exceptionnels inclus dans le champ de la réforme perçus en 2018, la mise en œuvre de cette réforme s'accompagne de dispositions dérogatoires aux règles de droit commun concernant la déduction des charges foncières pour la détermination du revenu net foncier imposable au titre des années 2018 et 2019. D'une part, les charges foncières dites « récurrentes », afférentes à des dettes dont l'échéance intervient en 2018, ne sont déductibles que pour la détermination du seul revenu net foncier imposable de l'année 2018, nonobstant leur date de paiement. Ces charges dites « récurrentes » sont celles que le bailleur doit supporter chaque année à raison du bien loué et sur l'échéance desquelles il ne peut influencer. Il s'agit des dépenses mentionnées aux a bis, a quater et c à e bis du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). A ce titre, sont concernées les provisions pour charges de copropriété prévues à l'article 14-1 et au I de l'article 14-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, supportées par les propriétaires. D'autre part, pour les charges foncières dites « pilotables », c'est-à-dire les dépenses de travaux mentionnées aux a, b et b bis du 1° et aux c à c quinquies du 2° du I de l'article 31 du CGI, leur déductibilité au titre de l'année 2019 sera égale à la moyenne des charges supportées sur les années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne). Ces dispositions conduisent ainsi à apprécier globalement sur les années 2018 et 2019 le montant des travaux déductibles en 2019 et ont notamment pour objectif de ne pas dissuader les contribuables de réaliser des dépenses de travaux en 2018 et d'éviter ainsi une concentration de telles dépenses sur 2019. En effet, ces comportements optimisants seraient préjudiciables tant pour le budget de l'État que pour la préservation de l'activité économique en 2018 des professionnels du bâtiment. Toutefois, pour tenir compte des situations subies dans lesquelles le contribuable n'a pas la possibilité de choisir la date de réalisation, entre 2018 et 2019, des dépenses de travaux,

la déductibilité intégrale des travaux payés en 2019 est maintenue pour les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour les travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ou sur un immeuble classé ou inscrit en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine. Enfin, les provisions pour charges de copropriété, mentionnées au a quater du 1° du I de l'article 31 du CGI, peuvent également intégrer des dépenses de travaux au titre des charges visées au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Aussi, afin d'assurer un traitement identique à l'ensemble des dépenses de travaux, les 2 et 3 du K du II de l'article 60 modifié de la loi no 2016-1917 de finances pour 2017 disposent que les provisions mentionnées au a quater du 1° du I de l'article 31 du CGI au titre des dépenses prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et correspondant à des dépenses de travaux déductibles : - ouvriront droit, à hauteur de 50 % de leur montant payé en 2018, à une déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019 ; - feront l'objet, à hauteur de 50 % de leur montant payé en 2019, d'une réintégration pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2020. Ainsi, les travaux réalisés par l'intermédiaire d'une copropriété bénéficient des mêmes modalités de prise en compte, sous réserve des adaptations rendues nécessaires par leur spécificité, que celles applicables aux travaux réalisés directement par le contribuable. L'ensemble des dispositions qui viennent d'être rappelées a pour objectif d'assurer la transition vers le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu tout en préservant l'activité des professionnels du bâtiment.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Masson](#)

Circonscription : Var (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7764

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 avril 2018](#), page 3421

Réponse publiée au JO le : [12 juin 2018](#), page 5057