

Comment préparer le passage au prélèvement à la source ?

A compter du 1^{er} janvier 2019, les modalités de paiement de l'impôt sur le revenu sont harmonisées pour tous les contribuables. Le prélèvement à la source met fin au décalage existant entre la date de perception des revenus et celle de déclaration et de paiement de l'impôt. Ainsi au 1^{er} janvier 2019, chaque mois vous serez imposé sur les revenus perçus au cours du même mois.

RÉTROPLANNING PREVISIONNEL DE 2019

Les revenus perçus en 2017 seront à déclarer dans les conditions habituelles à compter de mai 2018. L'administration restera votre interlocuteur unique.

La détermination de votre taux d'imposition

Dès l'été 2018, votre taux personnel d'imposition vous sera communiqué par l'administration fiscale. C'est ce même taux qui sera utilisé par les organismes collecteurs dès janvier 2019.

En cas de revenus disparates, les couples pourront, choisir des taux différenciés pour chacun d'entre eux calculés par l'administration à l'été 2018.

Autre possibilité : le choix d'un taux neutre par référence à une grille préétablie en fonction du lieu de résidence et du montant des revenus. Par exemple, si les revenus n'excèdent pas 1 367 €, le taux est de 0% ; si les revenus sont compris entre 3 364 € et 3 925 €, le taux est de 14 %. Il est de 43 % pour les revenus supérieurs à 46 501 €.

Le taux d'imposition apparaîtra clairement notamment sur les bulletins de salaire.

Il n'est pas fixe pour l'année entière : il est réajusté en fonction des variations de revenus. Il sera notamment actualisé en septembre 2019 suite à la déclaration des revenus de 2017 en mai 2018 (modification de la situation personnelle, augmentation des charges de famille ...).

Qui sont ces tiers collecteurs ?

Ils sont différents en fonction de la nature des revenus :

- **pour les salaires** : l'employeur ;
- **pour les pensions de retraite** : les caisses de retraite ;
- **pour les traitements** : l'administration.

Mais pour certains revenus, tels que les revenus des indépendants, l'impôt sera prélevé mensuellement ou trimestriellement par voie d'acomptes calculés par l'administration en fonction la situation passée. Le tiers collecteur prélèvera chaque mois le prélèvement à la source sur les revenus pour le reverser au comptable public.

L'année 2018 année blanche ?

Les règles de déclaration n'étant pas modifiées, les revenus perçus en 2018 seront à déclarer en mai 2019. Pour éviter une double imposition (revenus 2018 et 2019), un crédit d'impôt dit de modernisation du recouvrement ou « CIMR », a été institué pour annuler l'impôt sur les revenus de 2018.

ET LES REVENUS FONCIERS ?

La majorité des revenus seront imposés au prélèvement à la source à l'exception des revenus dits exceptionnels (plus-values mobilières et immobilières, les intérêts, les dividendes ...) et des autres revenus imposés par voie d'acomptes.

Sont concernés les loyers encaissés par les bailleurs résidents ou non-résidents français pour logements situés en France. Ils seront taxés par voie d'acomptes mensuels annuels actualisables.

Calcul de l'acompte

Il sera déterminé en fonction des revenus nets fonciers (après déduction des charges et déficits fonciers) imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu la dernière année.

A noter : lorsque les charges foncières excèdent le montant des loyers, on retient une valeur de 0.

Particularité des revenus de 2018

Les revenus fonciers et charges standards de 2018 ouvriront droit au crédit d'impôt exceptionnel à imputer sur l'IR dû au titre de 2018.

Charges pilotables et charges non pilotables pour les années 2018 et 2019

Sont exclusivement déductibles pour la détermination du revenu foncier de 2017, les charges « non pilotables » suivantes : les primes d'assurance, les provisions pour dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes prévues dans le budget de la copropriété, les provisions pour travaux qui sont hors de ce budget, les impositions de toute nature incombant au propriétaire, les intérêts de dettes contractées pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés, les frais de gestion, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de procédure et frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles.

A contrario, sont déductibles pour les revenus fonciers 2019, les charges dites « pilotables » pour leur moyenne sur 2018 et 2019. Il s'agit des dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire, ainsi que les travaux d'amélioration.

Les déficits fonciers

Rien ne change pour les déficits fonciers constatés en 2018. Ils sont déduits dans les conditions habituelles et reportables en 2019 jusqu'à créer un déficit sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros.

KARINE GIROD IMMOBILIER

41 rue Maréchal Leclerc – 69800 Saint Priest

Tél : 04 28 290 289 – kgi@orpi.com

S.A.R.L. au capital de 10.000 €, RCS Lyon 820 151 538 – SIRET 820 151 538 00015 - APE 6831Z – TVA Intracommunautaire FR 59 820 151 538

Carte professionnelle T et G N° 6901 2016 000 008 659 délivrée par la CCI de Lyon - Garantie Financière Galian - 89, rue de la Boétie, 75008 Paris

Montant garantie Transaction 120 000 € - Montant garantie Gestion 120 000 €

Les provisions pour charges de copropriété

Elles sont déductibles des revenus fonciers pour leur totalité l'année de leur paiement et, doivent être régularisées l'année N+1 si elles ont été déduites mais n'étaient pas déductibles par nature (charges récupérables, travaux de construction, solde positif ...)

Le passage au prélèvement à la source entraîne des modifications dans les règles de déduction selon les modalités suivantes :

- les provisions supportées en 2018 pour les dépenses non prévues dans le budget prévisionnel et correspondant à des charges déductibles (travaux de conservation, entretien, sur des équipements communs, amélioration) : elles sont déduites pour 50 % de leur montant des revenus nets fonciers de 2019 ;
- les provisions supportées en 2019 pour des dépenses à la fois prévues et non prévues dans le budget de fonctionnement : pour la détermination du revenu net foncier de 2020, seule la moitié du montant des dépenses non prévues dans le budget prévisionnel et correspondant à des charges déductibles est prise en compte.

Source : www.orpi.com

KARINE GIROD IMMOBILIER

41 rue Maréchal Leclerc – 69800 Saint Priest

Tél : 04 28 290 289 – kgi@orpi.com

S.A.R.L. au capital de 10.000 €. RCS Lyon 820 151 538 – SIRET 820 151 538 00015 - APE 6831Z – TVA Intracommunautaire FR 59 820 151 538

Carte professionnelle T et G N° 6901 2016 000 008 659 délivrée par la CCI de Lyon - Garantie Financière Galian - 89, rue de la Boétie, 75008 Paris

Montant garantie Transaction 120 000 € - Montant garantie Gestion 120 000 €