

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE, ANNÉE DE TRANSITION ET REVENUS FONCIERS

RM Eric Straumann n°5381, JO AN du 22/05/2018 p 4244

Face aux inquiétudes des propriétaires fonciers quant à la déductibilité fiscale des travaux engagés en 2018/2019, en lien avec l'année de transition du prélèvement à la source (PAS), il a été demandé au gouvernement de modifier les dispositions en la matière.

Pour rappel, le PAS de l'impôt sur le revenu (IR) et des prélèvements sociaux (PS) a vu son entrée en vigueur reportée au 1^{er} janvier 2019.

L'objectif de la réforme est d'adapter le recouvrement de l'impôt aux changements de situation financière ou familiale du foyer fiscal en mettant fin au décalage entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt correspondant. Il ne modifie pas les règles de calcul de l'IR mais seulement son recouvrement.

Afin d'éviter que les contribuables ne supportent une double charge d'impôt en 2019, (c'est-à-dire le PAS sur les revenus contemporains perçus en 2019 et l'impôt sur les revenus 2018 déclarés au printemps 2019) le législateur a instauré un crédit d'impôt modernisation du recouvrement « CIMR ».

Ce crédit d'impôt exceptionnel aura pour but d'écraser l'impôt sur les seuls revenus courants 2018 (traitements et salaires, revenus fonciers etc.). Les revenus considérés comme exceptionnels (indemnité de licenciement ou retraite...), ainsi que ceux non soumis au PAS (plus-values mobilières, immobilières ou revenus de capitaux mobiliers ...) seront quant à eux imposés classiquement en 2019.

S'agissant des revenus fonciers, les dépenses de travaux acquittés en 2018 seront intégralement déductibles desdits revenus 2018.

Cependant, compte-tenu de l'application du CIMR, le contribuable n'aura pas d'avantage fiscal particulier (hors cas de déficit foncier reportable ou déficit foncier imputable sur le revenu global en cas de revenus exceptionnels).

Des mesures « anti-optimisation » visant à éviter que certains travaux ne se concentrent sur l'année prochaine (2019) ont ainsi été mises en place.

Pour éviter ce report, il est prévu que ceux payés en 2019 ne feront l'objet que d'une déduction égale à la moyenne des travaux payés en 2018 et en 2019. Cette mesure ne vise pas les travaux d'urgence, ceux décidés par le syndic et ceux des immeubles acquis en 2019, la déduction intégrale étant dans ces cas possible.

Les travaux réalisés au titre de monuments historiques sont traités à l'identique (sauf exceptions : inscription, classement ou labellisation en 2019).

Par conséquent, même en l'absence de travaux déductibles payés en 2019, le contribuable pourra déduire de son revenu foncier 2019, 50 % des travaux payés en 2018. Inversement, en l'absence de travaux en 2018, il ne pourra déduire de son revenu foncier 2019 que 50 % des travaux engagés en 2019.

Le gouvernement vient de répondre à cette demande le 22 mai 2018.

Fort d'un rappel des règles applicables, il confirme sa position et indique que « l'objectif est 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. »

MÉMO

► Report de la date limite de déclaration IFI au 15 juin 2018 :

La Direction générale des finances publiques (DGFIP) a décidé d'octroyer un délai supplémentaire pour les contribuables redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et fixe la nouvelle date limite de dépôt des déclarations d'IFI mais également de leur impôt sur le revenu (n° 2042) au 15 juin 2018. Ce report fait suite à l'annonce de la parution du bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) au plus tard le 8 juin 2018 et commentant les dispositions de l'IFI.

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

Développement Juridique et
Fiscal - Ligne Métier BP

Anne-Claire LEMOINE
Cécile ROURE
Juriste fiscaliste patrimonial

LOGEMENT FAMILIAL ET SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Cour de Cassation 1^{er} civ, 14 mars. 2018, n° 17-16.482, F-P+B : JurisData n° 2018-003607

Les époux sont soumis à un régime juridique primaire d'ordre public, quels que soient la date du mariage ou le régime matrimonial choisi. Ce régime impératif règle les pouvoirs, les droits et devoirs de chacun (d'assistance, de secours...) ainsi que leurs obligations (communauté de vie, contribution aux charges du mariage...).

Parmi ces dernières, existe celle de la « co-gestion » des époux sur le logement familial.

L'article 215 al.3 du Code civil dispose en effet : « *les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous* ».

Ce double consentement est requis pour les actes de disposition qui ont pour conséquence de faire perdre la jouissance du logement (cession, donation, échange..). Il l'est également pour ceux qui seraient susceptibles de faire courir un tel risque à la famille telle que la constitution d'une hypothèque par exemple.

La protection de l'article 215 al.3 du Code civil s'étend à l'ensemble des droits relatifs au logement familial.

Cela comprend bien évidemment le droit de propriété (que le bien soit commun, indivis, propre ...) **mais également l'usufruit ou le droit au bail donnant vocation à la jouissance dudit logement, en direct ou par l'intermédiaire d'une société.** C'est sur ce dernier cas que la Cour de Cassation a été amenée à se prononcer.

En l'espèce, une société civile immobilière (SCI) constituée par deux époux (madame détenant une part sociale et monsieur 99 parts sur un total de 100) a acquis un appartement occupé au titre du logement familial. Six ans plus tard, l'époux, gérant de la SCI et autorisé par l'assemblée générale, cède le bien à une autre structure sociétaire sans le consentement de l'épouse. Après engagement d'une procédure de divorce, celle-ci assigne les intervenants à l'acte en vue d'annuler la vente. **L'épouse revendique le bénéfice de l'article 215 al.3 du Code Civil.**

La Cour de cassation approuve la cour d'appel de Paris (CA Paris Pôle 4, chambre 1 du 6 janvier 2017 n°14/01315) et rejette le pourvoi au motif qu'il n'était justifié d'aucun bail, droit d'habitation ou convention de mise à disposition de l'appartement en question par la SCI au profit des associés.

Les juges rappellent que le logement de la famille n'appartenait pas à l'époux mais à la SCI. Ainsi, la protection de l'article 215 al.3 du Code civil n'est effective que si les époux associés sont autorisés à occuper ledit bien en raison d'un droit d'associé ou d'une décision prise à l'unanimité de ceux-ci.

Il convient donc, lors de la constitution d'une société, d'être attentif à la rédaction de ses statuts et de son objet social en fonction des objectifs exprimés.

L'anticipation des problématiques et/ou conflits à venir ainsi que leurs règlements (démembrement de propriété suite au décès ou donation, pouvoirs du gérant ...) doivent faire l'objet d'une analyse et d'un accompagnement par des conseils spécialisés en la matière (notaires ou avocats).

Les informations figurant dans cette publication ne visent pas à être distribuées, ni utilisées par toute personne ou entité dans un pays ou une juridiction où cette distribution ou utilisation serait contraire aux dispositions légales ou réglementaires ou imposerait à Crédit Lyonnais SA ou ses sociétés affiliées de se conformer aux obligations d'enregistrement dans ce pays. Les données ou informations figurant dans cette publication sont fournies à titre d'information uniquement. Aucune information contenue dans cette publication ne constitue une offre ou une sollicitation par un membre quelconque de Crédit Lyonnais SA de fournir un conseil ou un service d'investissement ou pour acheter ou vendre des instruments financiers. Cette publication ne peut être reproduite en totalité ou en partie, ou communiquée à un tiers sans l'autorisation expresse de Crédit Lyonnais SA.

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

LCL Banque Privée
Bâtiment Rhin
39 avenue de Paris
94 800 Villejuif

Achevé de rédiger le 07/06/2018

Directeur de la publication :
Jean-François Dupouy

Rédacteur en chef :
Anne-Claire Lemoine

Crédit Lyonnais - S.A. au capital
de 1 847 860 375 € - Siège
social : 18, rue de la République
69002 Lyon - SIREN 954 509 741
- RCS Lyon.