

Sommaire

IR/IFI

Lancement de la campagne déclarative 2018 1

IFI

Résidence principale - L'imputation des dettes est limitée 3

INVESTISSEMENTS LOCATIFS

Le Pinel et d'autres dispositifs dans le collimateur de la Cour des comptes 4

IMMOBILIER

Projet de loi sur l'évolution du logement, l'aménagement et le numérique 5

DIVERS

A noter... 6

IR/IFI

Lancement de la campagne déclarative 2018

Le ministre de l'Action et des comptes publics a lancé, ce mardi 10 avril, la campagne 2018 de la déclaration des revenus. A cette occasion, il a notamment précisé les dates limites de souscription des formulaires et est longuement revenu sur la **télédéclaration** et la mise en place du **prélèvement à la source de l'IR** (PAS) pour lequel les contribuables seront invités à formuler, le cas échéant, des options avant le 15 septembre.

Attention : Les contribuables devront se montrer particulièrement attentifs lors de la vérification des informations préremplies sur leur déclaration par l'administration fiscale. En effet, la presse a révélé qu'un **bug informatique** serait à l'origine d'un **préremplissage erroné de 500 000 déclarations** de revenus, pour lesquelles les revenus auraient été sous-estimés. Les contribuables validant leur déclaration **sans modifier cette erreur** pourraient faire l'objet d'un **redressement**.

Dates limites de dépôt pour 2018

Les dates limites de dépôt sont fixées :

- > pour les **déclarations "papier"** (résidents et non-résidents), au jeudi **17 mai** à minuit,
- > pour les **déclarations en ligne** :
 - pour la **zone 1** (départements 01 à 19 et non-résidents) : au mardi **22 mai** à minuit,
 - pour la **zone 2** (départements 20 à 49 et Corse) : au mardi **29 mai** à minuit,
 - pour la **zone 3** (départements 50 à 974/976) : au mardi **5 juin** à minuit.

Note : Le service de déclaration en ligne est ouvert depuis le 10 avril 2017.

Téledéclaration obligatoire au-dessus de 15 000 € de RFR

Cette année, la télédéclaration devrait concerner la plupart des contribuables puisque seuls ceux disposant d'un revenu fiscal de référence (RFR) n'excédant pas **15 000 €** (RFR 2016 figurant sur l'avis d'imposition reçus en 2017) sont encore autorisés à déposer une déclaration papier.

Note : Les **personnes** ne disposant pas d'un accès à Internet, ou n'étant **pas suffisamment familières** de cet outil pour procéder à la déclaration de leurs revenus en ligne (les personnes âgées par exemple), peuvent également déposer une **déclaration papier**, malgré le fait que leurs revenus soient supérieurs au seuil de 15 000 €. Pour bénéficier de cette **dispense**, ils doivent indiquer à l'administration qu'ils ne sont pas en mesure de télédéclarer leurs revenus en cochant une **case prévue** à cet effet sur le **formulaire n° 2042**.

L'année prochaine, en 2019, la télédéclaration deviendra obligatoire pour tous les contribuables (IR sur les revenus de l'année 2018, année au cours de laquelle le prélèvement à la source de l'IR devrait être effectif pour la 1ère fois).

PAS - Options à formuler avant le 15 septembre

La présentation de la campagne 2018 a été l'occasion pour le ministre de revenir sur les avantages du prélèvement à la source de l'IR (PAS) et d'en rappeler les grands principes. Les contribuables connaîtront leur taux de retenue à la source et, le cas échéant, le montant des acomptes dus (revenus fonciers, BIC, BNC...), via leur avis d'imposition.

Il est rappelé que les **couples** soumis à imposition commune auront communication de **3 taux** : le taux global du foyer (applicable de plein droit) ainsi que 2 taux individualisés (pour chacun des conjoints, qui présentent un intérêt notamment en cas d'écart significatif de rémunération au sein du couple), taux qui ne seront applicables qu'en cas d'option de leur part, le **15 septembre 2018 au plus tard**.

De la même façon, les **contribuables qui ne souhaitent pas que leur taux soit communiqué** à leur employeur et qui préfèrent opter pour l'application d'un **taux neutre**, devront le faire savoir à l'administration fiscale le 15 septembre au plus tard. Il est rappelé qu'en cas d'option pour le taux neutre, lorsque le montant de la retenue à la source résultant de l'application de ce taux est inférieur à celui qui aurait résulté de l'application du taux de droit commun (ou du taux individualisé), le contribuable devra **acquitter un complément de retenue à la source** égal à la différence entre ces 2 montants.

Nouveautés pour les revenus 2017

Principale "nouveau structurelle" des formulaires, pour la 1ère fois cette année, tous les redevables de l'IFI déclareront simultanément leurs revenus et leur fortune (obligation qui ne visait jusqu'alors que les redevables dont le patrimoine n'excédait pas un certain seuil). Le ministre a profité de l'occasion pour apporter des précisions importantes sur le [passif déductible](#).

S'agissant de l'imposition des revenus (perçus en 2017), plusieurs nouveautés sont à signaler :

- > **hausse de la CSG** de 1,7 point : la CSG calculée sur les revenus portés sur la déclaration des revenus 2017 (revenus du patrimoine) le sera au taux de 9,2 % et non plus 7,5 %,
- > fin de la proratisation de la limite d'exonération des **apprentis**,
- > fin de la déduction des dépenses de grosses réparations des **nus-propriétaires**,
- > en matière de revenus fonciers :
 - assouplissement des modalités d'imputation des déficits fonciers : l'administration est revenue sur sa position stricte admettant désormais que **les déficits fonciers issus d'un immeuble cédé** demeurent imputables sur les autres revenus fonciers pendant les 10 années suivant leur naissance,
 - 1ère année d'application du dispositif Cosse ancien.

En matière de **réductions et crédits d'impôt**, plusieurs dispositifs évoluent dès l'imposition des revenus perçus en 2017, parmi lesquels :

- > création d'une nouvelle réduction d'impôt en faveur des travaux effectués dans des résidences de tourisme,
- > généralisation du crédit d'impôt pour les contribuables employant un salarié à domicile (quel que soit leur statut, y compris pour l'emploi d'un salarié au domicile d'un ascendant),
- > suppression du crédit d'impôt au titre des assurances contre les impayés de loyers,
- > renforcement du dispositif Malraux (prorogation du volet quartiers déclassés jusqu'en 2019, remplacement du plafond annuel par un plafond pluriannuel bien plus souple, introduction d'un mécanisme de report...) et de la réduction d'impôt SOFICA (nouveau taux majoré à 48 % sous certaines conditions),
- > assouplissement des dispositifs d'investissements défiscalisants outre-mer et extension de la réduction d'impôt pour souscription à un FIP OM aux contribuables domiciliés en métropole.

Pour les titulaires de revenus non salariés :

- > augmentation des seuils d'application des régimes des **micro-entreprises**,
- > diminution du taux d'imposition des **plus-values professionnelles à long terme** : de 16 % à 12,8 %,
- > fin du régime d'exonération des **impatriés**.

Source : Dossier de presse, "2018, Impôts sur les revenus 2017", 10 avr. 2018

IFI

Résidence principale - L'imputation des dettes est limitée

Alors que les commentaires de l'administration fiscale au BOFiP se font toujours attendre à 1 mois de la 1ère échéance prévue pour déclarer l'IFI (17 mai pour la déclaration papier, au cours des semaines suivantes pour les télé déclarants), le gouvernement vient, au détour du lancement de la campagne déclarative 2018 (voir notre [newsletter à ce sujet pour plus de détails](#)), de livrer une **1ère précision** sur les **modalités de prise en compte au passif de certaines dettes**. Et il s'agit d'une **mauvaise nouvelle** pour les redevables qui sont propriétaires de leur logement.

En effet, les **dettes afférentes à la résidence principale** (crédits immobiliers et crédits travaux notamment) et, plus généralement, toutes les dettes afférentes à des biens bénéficiant d'un abattement légal pour leur imposition à l'IFI, devront être **déclarées au passif** dans la **même proportion** que le bien auquel elles se rattachent (et non plus en intégralité, comme c'était le cas en matière d'ISF). En d'autres termes, pour reprendre l'exemple de la résidence principale, le crédit ayant été souscrit pour financer son achat ne sera admis au passif qu'à hauteur de **70 %** -seulement- du montant restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition.

Note : Le gouvernement profite également de cette occasion pour rappeler que dans l'hypothèse où un conjoint survivant est devenu usufruitier d'un bien immobilier en vertu de la loi (et non d'une donation entre époux ou d'un testament), l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s) devront déclarer -chacun- la quote-part de la valeur du bien lui appartenant (selon le barème fiscal). Cette règle constitue un changement par rapport à l'ISF, car, pour rappel, la loi traitait différemment les titulaires d'usufruit légaux selon que le conjoint était décédé avant ou après le 1er juillet 2002 car en ce dernier cas, seul l'usufruitier devait déclarer le bien, pour sa valeur en pleine propriété.

Source : Dossier de presse, "2018, Impôts sur les revenus 2017", 10 avr. 2018

Le Pinel et d'autres dispositifs dans le collimateur de la Cour des comptes

Le 10 avril, la Cour des comptes a rendu public le courrier qu'elle a adressé au Premier ministre, **remettant en cause l'efficacité** des dispositifs d'**investissements locatifs défiscalisants** et proposant leur **suppression progressive**.

L'enquête de la Cour des comptes porte sur les avantages fiscaux -réductions d'impôt et amortissements ou déductions spécifiques dans le cadre des revenus fonciers- institués en faveur des particuliers depuis 1996. Sont ainsi visés les dispositifs Périssol (1996-1999), Besson, neuf et ancien, (1999-2002), Robien et Robien recentré (2003-2008), Borloo, neuf et ancien, (2006-2008), Scellier (2009-2012), Duflot (2012-2013) et Pinel (2014).

La conclusion de la Cour est sans appel : face au **coût élevé** de ces dépenses fiscales, au regard de leur **faible efficacité mesurable**, et aux insuffisances de leur gestion par les administrations concernées, la Cour invite le gouvernement à supprimer ces dispositifs.

La Cour dénonce, en 1er lieu, le **coût croissant** de ces dispositifs pour les finances publiques, passant de 606 millions d'euros en 2009 à 1 138 millions d'euros en 2012, puis 1 717 millions d'euros en 2015. Elle estime ainsi que le coût générationnel (sur toute la durée du dispositif) du seul dispositif Pinel devrait atteindre 7,4 milliards d'euros en 2035. Selon la Cour, le **coût annuel d'un logement** de 190 000 € bénéficiant de l'avantage **Pinel** serait **3 fois plus élevé** que celui d'un **logement social** comparable financé par un prêt locatif social (**PLS**), et 2 fois plus élevé que celui d'un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration (**PLAI**), alors même que la durée des locations est, dans ces derniers cas, bien supérieure (40 ans au lieu de 15 maximum pour Pinel).

Par ailleurs, la Cour remet en cause l'**efficacité** de ces dispositifs au regard de leur objectif qui est double : accroissement de l'offre de logement locatif et soutien à l'activité de construction, efficacité difficilement mesurable, faute, pour les administrations concernées, et notamment la DGFIP, de se livrer à une véritable étude d'impact desdits dispositifs. La Cour reproche ainsi à la DGFIP de ne pas exploiter, ni transmettre aux autres administrations, notamment celles chargées de l'habitat, de toutes les données qu'elle collecte sur ces investissements (via la déclaration des revenus) et de ne pas suffisamment procéder à des contrôles de ces dispositifs.

La Cour est également **sceptique** sur :

- > **l'effet** de ces dispositifs au niveau des **loyers** : certains loyers plafonds applicables notamment dans le cadre des dispositifs Scellier et Pinel pouvant s'avérer supérieurs de 5 % à 50 % aux loyers du marché,
- > leur propension à apporter une solution efficace au logement dans les zones tendues : **malgré les recentrages successifs**, les investissements réalisés dans les **zones les plus tendues sont minoritaires** (entre 2013 et 2015 seulement 30 % des investissements ont été réalisés en zone A et 3 % seulement en zone A bis -où la rentabilité locative espérée, compte tenu du prix d'acquisition au m², y est plus faible-).

Ces constats poussent la Cour à proposer au gouvernement de supprimer progressivement ces dispositifs et de favoriser la place des investisseurs institutionnels dans la construction et la location de logements privés. Ces deniers offriraient des solutions moins coûteuses et plus pérennes.

Source : Lettre du 1er président de la Cour des comptes au 1er ministre, 17 janv. 2018

Projet de loi sur l'évolution du logement, l'aménagement et le numérique

Le gouvernement a présenté, le 4 avril 2018, son projet de loi sur l'évolution du logement, l'aménagement et le numérique (ELAN) visant à faciliter l'accès au logement et améliorer l'urbanisation des centres-villes. Entre autres mesures, le projet prévoit les modifications législatives suivantes.

Créer un "bail mobilité"

Le gouvernement souhaite instaurer un "bail mobilité" pour permettre la **location de locaux meublés** sur une période de **10 mois maximum**, sans aucun dépôt de garantie. L'intérêt de ce nouveau bail serait de faciliter la location de logement pour une courte durée, notamment pour les étudiants ou encore les personnes en formation professionnelle dans une région différente de celle de leur habitation principale. Le bail mobilité n'a pas vocation à venir en concurrence avec les locations meublées classiques. A ce titre, il est prévu qu'il **ne puisse pas être renouvelé**.

Ce type de bail serait **éligible** au dispositif de **garantie locative VISALE**, garantie qui serait élargie aux dégradations locatives.

Examiner périodiquement la situation des locataires de HLM

Pour adapter au mieux le logement social aux besoins de ses locataires, le texte prévoit la mise en place d'un **réexamen de la situation des bénéficiaires tous les 6 ans**. Un nouveau logement devrait être proposé par le bailleur social à son locataire dans les cas suivants :

- > sous-occupation ou sur-occupation du logement,
- > besoin d'un logement adapté à une nouvelle situation d'handicap,
- > disparition de la situation de handicap qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté,
- > dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Encourager la sous-location aux personnes de moins de 30 ans

Afin de favoriser la mixité intergénérationnelle et **encourager la sous-location** d'une pièce de son logement à une **personne de moins de 30 ans**, il est proposé d'accorder le **bénéfice de l'allocation de logement sociale** au locataire qui sous-loue son habitation ainsi qu'au sous-locataire de moins de 30 ans.

Simplifier le formalisme de l'acte de cautionnement

L'acte de cautionnement impose un lourd formalisme afin de s'assurer que la caution prend sa décision en toute connaissance de l'étendue de son engagement. Ce formalisme protecteur est cependant très contraignant.

Le texte prévoit de supprimer **le formalisme relatif à la mention manuscrite** devant être apposée par la caution (montant du loyer, condition de révision, étendue et nature de l'obligation, modalités de résiliation) uniquement en matière de location de logement.

Expérimenter l'encadrement des loyers

Le texte propose par ailleurs de remplacer l'obligation de mettre en place un encadrement des loyers dans les zones où s'appliquent la taxe sur les logements vacants dès lors qu'il existe un observatoire des loyers (jusqu'ici seules les communes de Paris et Lille étaient visées), **par une possibilité**

d'expérimenter ce dispositif. L'expérimentation serait réalisée sur la base du volontariat des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans les zones concernées. L'expérimentation serait effectuée pour **une durée de 5 ans maximum** et le gouvernement devrait remettre un rapport d'évaluation au Parlement à l'issue de l'expérimentation.

Favoriser l'accès au logement des sans-abris

Le gouvernement souhaite favoriser l'accès à un logement des personnes les plus fragiles. A ce titre, il prévoit d'adapter le dispositif de **réquisition avec attributaire** de locaux détenus par des personnes morales à l'hébergement d'urgence des sans-abris en **réduisant la durée de réquisition à 2 ans** (au lieu de 6 ans) ou 4 ans si les normes exigent la mise en conformité du local réquisitionné.

Note : *La procédure de réquisition avec attributaire consiste à réquisitionner des locaux vacants depuis plus de 12 mois qui appartiennent à une personne morale dans les communes où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.*

Sécuriser la garantie financière d'achèvement dans le cadre de VEFA

La garantie financière d'achèvement, prévue dans le cadre des ventes de logements en l'état futur d'achèvement, devrait être sécurisée notamment grâce à l'insertion, dans le code de la construction et de l'habitation, d'une **définition de la défaillance qui conditionne l'appel en garantie**. Cette dernière ne pourrait ainsi être mise en œuvre par l'acquéreur qu'en cas de défaillance du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Sources :

- > Projet de loi ELAN, n° 846, 4 avr. 2018, art. 11, 22, 34, 35, 39, 47 et 49
- > Comm. presse Conseil des ministres, 4 avr. 2018

DIVERS

A noter...

- > Le président de la République a annoncé hier, jeudi 12 avril, la **suppression du forfait social sur l'intéressement** pour toutes les entreprises de 250 salariés au plus, à compter du 1er janvier 2019.
- > Le montant forfaitaire du revenu de solidarité active (RSA) a été revalorisé de 1 % depuis le 1er avril 2018. Il est ainsi porté de 545,48 € à 550,93 € pour une personne seule sans personne à charge.

Vous pouvez retrouver dans la rubrique [Chiffres utiles](#) les différentes prestations revalorisées en conséquence.

Contacter l'équipe Patritheque : patritheque@patritheque.fr - Tél. : 01 53 30 28 00 - www.patritheque.fr