

Édito

La grande réforme du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est bien avancée. Il interviendra au 1^{er} janvier 2019 sur les revenus de 2019. Le report a été rendu effectif par l'ordonnance n°2017-1390 du 22 septembre 2017.

A prévoir dès 2018 ! Les modalités du Prélèvement à la source

En mai dernier, les contribuables ont déclaré leurs revenus 2017 et payent leur impôt sur le revenu de 2017 selon les règles actuellement en vigueur. Les acomptes provisionnels de février et mai sont conservés. Et après la déclaration des revenus 2017 que nous venons d'adresser, le fisc appliquera le barème de l'impôt 2018 pour calculer le montant du solde de l'impôt 2018.

Un système d'acomptes pour les revenus fonciers

A partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source est effective.

Pour les revenus fonciers, le prélèvement correspond à un acompte⁽¹⁾ mensuel ou trimestriel qui sera prélevé directement sur le compte bancaire désigné par le contribuable. Les prélèvements sociaux, qui sont actuellement payés à part, seront ajoutés au montant des acomptes au nouveau taux de 17,2 %.

Pour les acomptes mensuels, l'étalement sera sur douze mois et non sur dix. De janvier à août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017 ; de septembre 2019 à août 2020, les acomptes seront calculés à partir des revenus fonciers de 2018 déclarés en 2019. Les contribuables ne bénéficieront qu'en septembre 2019 des amortissements ou déductions spécifiques (Périssol, Robien ou Borloo) de 2018.

Un crédit d'impôt pour éviter une double imposition en 2019

Il est à préciser que l'impôt sur les revenus 2018 (dont les impôts sur revenus fonciers) sera calculé par l'administration fiscale et se verra imputer le CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement) afin de supprimer un double prélèvement pour le contribuable en 2019. Le CIMR devrait être sensiblement équivalent au montant d'impôt de l'année précédente.

Mais pour l'état, pas question de laisser passer les effets d'aubaine liés à cette année de transition comme le fait de percevoir des loyers d'avance en 2018 dans l'intention d'éviter leur imposition. Vous ne bénéficierez donc pas de crédit d'impôt (CMIR) pour des revenus exceptionnels perçus en 2018.

L'année 2018 ne sera donc pas « blanche » pour tout le monde. Dans le cas de revenus exceptionnels tels que les indemnités de contrat de travail, rémunérations particulières de dirigeants ou loyers exceptionnels, vous aurez l'impôt correspondant à payer en septembre 2019, voire en 2020.

(1) En cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année, dans les mêmes conditions que le prélèvement à la source applicable aux revenus versés par un tiers.

Précisions

Seuls les impôts sur les revenus concernés par le prélèvement à la source tels que les impôts sur les revenus fonciers bénéficieront du CIMR. Concernant les plus-values lors de vente de biens immobiliers réalisées en 2018, rien ne change, les impôts à payer sont calculés selon les mêmes règles et sont directement payés au notaire.

Le droit de regard de l'administration sera allongé à 4 ans pour cette année de transition au lieu d'une prescription de 3 ans habituellement. Gardez vos justificatifs !



Louer vide ou meublé, quel est le plus rentable ?

A chaque location, sa rentabilité

A qualité, surface et emplacement équivalents, le loyer d'un meublé est plus élevé. Ce complément de revenus correspond aux meubles et équipements que le bailleur fournit pour le logement. Par contre, la location étant souvent de courte durée, des frais s'en suivent comme le renouvellement plus fréquent des équipements.

En location vide, le loyer est moins élevé mais la rotation des locataires est moindre. Vous gagnez alors en sécurité quant à la perception des loyers. Les frais d'entretien sont en général plus modérés.

A chaque location, sa fiscalité

En matière de fiscalité, l'avantage penche du côté de la location meublée. Mais il est important que vous preniez en compte votre situation fiscale.

En meublé, vous êtes imposé aux titres des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). En location vide, les loyers sont considérés comme des revenus fonciers.

Que cela soit en location meublée ou vide, vous pouvez choisir entre le régime réel ou le régime simplifié...

Si vous optez pour le régime réel et que vous percevez des revenus fonciers d'une location vide, vous pouvez déduire vos charges et travaux. Dans le cadre des BIC, vous avez le gros avantage de pouvoir déduire en plus l'amortissement du bien et de son mobilier et, ainsi, défiscaliser les loyers pendant de nombreuses années.

Dans les régimes simplifiés, avec le Micro-foncier, l'abattement sur le montant des loyers est limité à 30 %. Dans le régime du micro-BIC, vous profitez d'un abattement de 50 %.

A chaque location, son marché

Qui dit rentabilité d'un bien dit occupation maximum du bien. Il est donc impératif que le type de location, vide ou meublé, corresponde au marché. Les meublés pour les étudiants et les hommes d'affaires. Les locations vides plus adaptées aux familles.

Du bon usage du crédit relais

Vous venez de trouver le logement de vos rêves mais votre habitation n'est pas encore vendue ? Vous souhaitez construire mais où loger en attendant la fin des travaux ? **Le crédit relais est la solution.** Il vous évite de supporter les charges simultanées de deux emprunts ou les frais d'une location et de deux déménagements.

Le montant du crédit relais représente entre 50 à 80 % du bien que vous vendez. Il est conclu pour une durée de 12 à 24 mois.

Le crédit relais peut être associé à un crédit immobilier classique. Tant que le bien n'est pas vendu, vous ne payez que les intérêts du prêt relais. Vous remboursez le capital au moment de la vente.

Le crédit relais peut aussi être intégré à un prêt global de longue durée. Au moment de la vente du bien, vous remboursez sans pénalité la partie correspondant au prêt relais.

RICHTER

groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17
contact@richtergroupeimmobilier.com

www.richtergroupeimmobilier.com

Estimation
gratuite
sous
48H

Consultez-nous
pour toute information
concernant
la location, la gestion,
la transaction, le syndic

Suivez notre actualité sur

facebook RICHTER GROUPE IMMOBILIER

Pour la sécurité et le confort de votre logement

Le décret récent sur les critères du logement décent et l'arrivée de deux nouveaux diagnostics (installation gaz et électricité) pour la location sont matière à réflexion pour les propriétaires occupants : le logement dans lequel vous êtes installés depuis longtemps répond-il au même niveau de sécurité et de confort ?

Au fil des années, les appareils multimédia et électro-ménagers se sont multipliés, les prises sont surchargées, le tableau électrique devient obsolète, l'installation électrique se dégrade et augmente le risque d'incendie.

Côté gaz, la vérification annuelle de la chaudière individuelle est obligatoire, mais n'oubliez pas de contrôler régulièrement et de changer le flexible qui alimente la cuisinière.

L'état des joints autour des sanitaires ne fait pas (encore) l'objet d'un diagnostic, mais les dégâts des eaux sont les sinistres les plus fréquents dans la copropriété et finissent par coûter cher. Avant de vous absenter, mieux vaut faire réparer la chasse d'eau qui fuit un peu ou remplacer le joint de baignoire pour éviter d'inonder vos voisins.