

[Test] Quel impact fiscal sur l'immobilier d'investissement avec le futur prélèvement à la source?

access value patrimoine <contact@accessvaluepatrimoine.fr>
Répondre à : us1-35a4669d69-e21e539b71@inbound.mailchimp.com
À : clamaterna@gmail.com

20 décembre 2016 à 15:36

Réduction d'impôts, travaux & charges immobilières avec le futur
prélèvement à la source

[Ouvrir ce mail avec votre
ordinateur](#)



Access Value
PATRIMOINE

Solutions locales & qualitatives d'investissement



Statut quo pour les déficits fonciers et réductions d'impôts.

L'impact de l'instauration du prélèvement à la source sur les opérations de restauration immobilière se précise.

Le mécanisme du prélèvement à la source a été modifié suite à l'adoption d'une motion de procédure par le Sénat. L'Assemblée Nationale a dû opérer une nouvelle lecture du projet de loi de finances pour 2017. Focus sur la nouvelle version du texte en ce qui concerne l'impact du prélèvement à la source sur les opérations de restauration immobilière.

Le Traitement des charges foncières.

Petit rappel utile:

- les dépenses de travaux effectuées en 2017 seront comprises dans les charges foncières de l'année 2017,

- La moyenne des dépenses de travaux supportée au titre des années 2017 et 2018 sera comprise dans les charges foncières de l'année 2018, .

Ce bulletin est une publication éditée par le cabinet Access Value Patrimoine et diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes et mise à disposition sur le site internet www.accessvaluepatrimoine.fr. Ce bulletin n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive et ne saurait constituer ou se substituer à un acte de conseil juridique. Le Cabinet ne saurait être tenu responsable des conséquences résultant de l'utilisation des informations contenues dans ce bulletin.

Un déficit foncier réalisé en 2017 se reportera ainsi sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. De manière cumulée avec la prise en compte des charges foncières de l'année 2018 de ces mêmes dépenses pour la détermination des charges foncières de l'année 2018.

Les réductions d'impôt et leur traitement.

La loi de finances pour 2017 prévoit, pour des revenus catégoriels de même nature, une distinction entre les revenus considérés comme exceptionnels de ceux ne l'étant pas. Seul l'impôt sur le Revenu relatif aux revenus non-exceptionnels fera l'objet d'une neutralisation par le biais d'un crédit d'impôt spécifique : le CIMR. Une fraction résiduelle d'IR, en présence de revenus exceptionnels, restera donc due le cas échéant.

L'investisseur bénéficiera donc mécaniquement d'un reliquat de CIMR d'égale montant qui fera l'objet d'un remboursement par l'Etat sauf à s'imputer, en présence de revenus exceptionnels, sur la fraction résiduelle d'IR correspondante. En effet il est prévu que crédits & réduction d'impôt s'imputent de manière prioritaire sur l'IR dû au titre de 2017.

Précisions sur les charges foncières

- La règle dérogatoire de prise en compte des charges 2018 comme la moyenne des dépenses 2017 et 2018 ne s'appliquera **ni aux immeubles acquis à compter du 1er janvier 2018, ni aux travaux d'urgence** décidés par les syndicats de copropriété (ou rendus nécessaires pour cas de force majeure).
- Certaines charges (assurances, impôts, et intérêts d'emprunt principalement) **ne seront déductibles au titre de l'année 2017 que si leur exigibilité (et non leur paiement) intervient au cours de cette année** et ce contrairement aux règles ordinaires applicables en matière de revenus et charges foncières.

Quel type d'investissement immobilier privilégié en 2017 selon votre profil ?

- Vous n'avez pas ou peu de revenus fonciers : investissement en Malraux, Pinel classique, Pinel DROM
- Vous avez des revenus fonciers substantiels : Investissement en déficit foncier ou Pinel/Malraux optimisé aux déficits fonciers
- Vous avez des revenus exceptionnels substantiels (Plus Values sur cession de titres, dividendes...) : investissement en monument historique



Copyright © *2016* *Access Value Patrimoine*, Tous Droits Réservés.

Notre adresse mail pour nous contacter:

contact@accessvaluepatrimoine.fr

Vous souhaitez changer la manière de recevoir ces emails?
Vous pouvez [actualiser vos preferences](#) ou [vous désinscrire de cette liste](#)

This email was sent to clamaterna@gmail.com
why did I get this? [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)
Access Value Patrimoine · 40 rue de l'université · Lyon 69007 · France

MailChimp