

## **La loi de finances pour 2017 :**

La loi de finances pour 2017 (loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016) a été validée pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel.

La mesure phare est bien sûr le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, qui se caractérise par une extrême complexité.

Nous reviendrons donc prochainement sur ce sujet, notamment concernant les revenus fonciers.

### **Mise en place du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (art.60) :**

Il s'agit de supprimer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt y afférent et de rendre simultanés les deux.

Cela ne dispensera pas le contribuable de déposer chaque année une déclaration de ses revenus de l'année précédente (année n-1).

Seuls les revenus non exceptionnels seront concernés : salaires, pensions de retraite, revenus non salariaux, revenus fonciers, rentes viagères.

Sont exclus du prélèvement à la source les plus-values immobilières, les revenus des capitaux mobiliers, les dommages intérêts versés à la suite d'une décision de justice, certains revenus déjà imposés par un prélèvement en vertu de conventions internationales ...

Le prélèvement à la source sera mis en œuvre par le débiteur des revenus, i.e. l'employeur, la caisse de retraite, etc.

#### - Le taux du prélèvement à la source :

Il sera calculé par l'administration ; il est prévu un taux de droit commun, qui correspond au taux applicable à l'ensemble des revenus du foyer, et un taux par défaut, qui correspond au taux applicable au seul revenu faisant l'objet du prélèvement.

Les salariés souhaitant, par souci de confidentialité, que leur taux d'imposition ne soit pas connu de leur employeur, peuvent opter pour l'application du taux par défaut.

L'évolution du taux de prélèvement tiendra compte des changements de situation dans la composition du foyer.

Le contribuable pourra demander la modulation, à la baisse ou à la hausse, de son taux de prélèvement.

Les contribuables imposés conjointement pourront opter pour un taux individualisé, qui correspond à leur propre niveau de revenus.

#### - Le crédit d'impôt CIMR :

L'administration calculera un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » (CIMR) pour éviter la double imposition en 2018 résultant de la coexistence de l'ancien et du nouveau régime.

Il s'agit de neutraliser les revenus courants (revenus non exceptionnels) perçus en 2017, mais en conservant le bénéfice des réductions et crédits d'impôts afférents à cette année.

#### - Le cas des revenus fonciers :

Le prélèvement à la source par le débiteur des revenus étant impossible, un acompte sera calculé par l'administration et prélevé directement tous les mois sur le compte bancaire du propriétaire (sur option, tous les trimestres).

L'assiette de l'acompte tiendra compte du revenu net imposable de la dernière année au titre de laquelle l'impôt a été établi, avec un taux établi d'après l'année n-2, puis n-1, sachant que le taux peut être modulé à la hausse ou à la baisse (sous conditions).

Concernant les travaux payés en 2017 par les propriétaires bailleurs, ils feront l'objet d'une déduction intégrale pour la détermination du revenu foncier 2017, permettant de calculer le CIMR.

Les dépenses de travaux payés en 2018 (à l'exclusion de certains travaux, comme ceux d'urgence) feront l'objet d'une déduction égale à la moyenne des travaux déductibles payés en 2017 et 2018.

Les provisions payées par les copropriétaires bailleurs feront l'objet d'un régime de déduction spécifique en 2017 et 2018.

### **Mécanisme anti-abus pour l'ISF (art.7) :**

Sont visées les stratégies d'optimisation fiscale qui consistent à capitaliser les dividendes dans une société holding « contrôlée par le redevable », pour minorer les revenus pris en compte dans le plafonnement à 75 %.

L'administration ne pourra remettre cela en cause que « si l'existence de cette société et le choix d'y recourir ont pour objet principal d'éviter tout ou partie de l'impôt de solidarité sur la fortune... »

Le contribuable devra donc justifier d'un intérêt du montage autre que purement fiscal.

### **Baisse de l'IS pour les sociétés (art.11) :**

L'impôt sur les sociétés est baissé par étapes pour en porter le taux à 28 % en 2020, au lieu de 33,1/3 % actuellement (taux de droit commun).

### **Prolongation du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) (art.23) :**

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), applicable pour les résidences principales achevées depuis plus de 2 ans, est prorogé d'un an jusqu'au 31 décembre 2017. Il concerne les propriétaires occupants et les locataires.

Le CITE avait remplacé en 2015 le crédit d'impôt développement durable (CIDD), avec un taux variant de 15 % à 30 %, et supprimé l'exigence d'un « bouquet de travaux » (deux catégories de travaux).

Des conditions sont fixées concernant les dépenses éligibles.

Rappelons que les entreprises qui réalisent des travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu au CITE doivent respecter, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, des critères de qualification fixés par décret (i.e. entreprise ou artisan certifié RGE : Reconnu Garant de l'Environnement). La mention RGE est délivrée par Qualibat, Qualifelec et d'autres organismes accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Une visite du logement par l'entreprise qui exécute les travaux, préalable à l'établissement du devis, a été imposée en plus par la loi de finances pour 2016.

*« Lorsque les travaux sont soumis à des critères de qualification, l'application du crédit d'impôt est conditionnée à une visite du logement préalable à l'établissement du devis afférent à ces mêmes travaux, au cours de laquelle l'entreprise qui installe ou pose ces équipements, matériaux ou appareils valide leur adéquation au logement. »*

### **Cumul CITE/Eco-PTZ (art.23) :**

Suppression des conditions de ressources pour bénéficier du cumul du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) avec l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour les offres d'avances émises à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016.

### **Suppression du crédit d'impôt pour les primes des contrats d'assurance loyers impayés (art.32) :**

Mais la déduction des primes des contrats GLI des revenus fonciers est maintenue.

### **Dépenses de grosses réparations pour les nus propriétaires (art.32) :**

La disposition permettant aux nus propriétaires de déduire de leur revenu global le montant des dépenses de grosses réparations est supprimée.

Il s'agit des dépenses de grosses réparations visées à l'article 605 du code civil.

Cette suppression n'aura pas de conséquences si l'immeuble est loué, car dans cette hypothèse le nu-propriétaire pourra continuer à déduire ces dépenses de ses autres revenus fonciers.

### **Prorogation pour un an du dispositif PINEL (art.68) :**

La réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif Pinel) est prolongée jusqu'au 31/12/2017. Cette réduction d'impôt varie de 12 % (engagement de louer pendant 6 ans) à 18 % (9 ans) ou 21 % (12 ans) du prix de revient du logement, dans la limite de 5 500 € de m<sup>2</sup> de surface habitable et de 300 000 €.

### **Dispositif LMNP ou « Censi-Bouvard » (art.69) :**

La réduction d'impôt en faveur des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) est prolongée d'un an jusqu'au 31 décembre 2017.

Elle bénéficie aux personnes physiques qui achètent un logement neuf ou réhabilité dans des établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés, les acquisitions de logements situés dans des résidences de tourisme classées étant dorénavant exclues.

Parallèlement, une nouvelle réduction d'impôt est créée pour les travaux de réhabilitation de logements de plus de 15 ans situés dans des résidences de tourisme.

### **Création d'un crédit d'impôt pour les organismes sans but lucratif (OSBL) (art.88) :**

Les associations ne pouvant bénéficier du crédit d'impôt compétitivité-emploi (CICE), le législateur crée à leur profit un crédit d'impôt assis sur les rémunérations versées à leurs salariés.

Peuvent en bénéficier les organismes visés à l'article 1679 A du Code général des impôts, notamment les associations régies par la loi de 1901, les fondations reconnues d'utilité publique et les syndicats professionnels.

### **HLM et taxe foncière (art.94) :**

Les communes et EPCI pourront prendre une délibération pour supprimer l'exonération automatique de taxe foncière dont bénéficient les logements sociaux, dans les territoires où ceux-ci représentent au moins 50 % des résidences principales.

### **Majoration de taxe d'habitation pour les résidences secondaires (art.97) :**

La majoration de taxe d'habitation que les communes peuvent voter pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale, dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable, est portée de 5 % à 60 % (au lieu de 20 % actuellement).

*L'UNPI s'est élevée contre cette disposition dans un communiqué de presse.*

### **Revalorisation forfaitaire des valeurs locatives (art. 99) :**

La loi de finances prévoit une revalorisation forfaitaire de 0,4 % en 2017 des valeurs locatives foncières pour les impôts locaux, ce qui correspond à l'inflation connue en septembre 2016 et qui devient le nouveau principe de revalorisation (prise en compte de l'inflation réelle au lieu de l'inflation prévisionnelle).

Rappelons que les années précédentes, la revalorisation votée par le Parlement (+ 0,9 % en 2015 et + 1 % en 2016) a été largement supérieure à l'inflation, qui a été quasi nulle.

*Le législateur tient compte ainsi des demandes de l'UNPI.*

Aucune revalorisation ne sera prévue à compter de 2018 pour les locaux professionnels (au sens fiscal, i.e. tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation), dont les bases d'imposition font actuellement l'objet d'une révision.

### **La loi de finances rectificative pour 2016 :**

La loi de finances rectificative pour 2016 (n° 2016-1918 du 29 décembre 2016) a été publiée au JO du 30 décembre.

### **Modification de la réduction d'impôt « Malraux » (art.22) :**

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a regroupé en sites patrimoniaux remarquables (SPR) :

- les secteurs sauvegardés,
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Pour tenir compte de cette modification, il est prévu que les immeubles situés dans les SPR pourront bénéficier sous conditions de la réduction d'impôt Malraux.

Celle-ci bénéficie aux personnes physiques qui investissent dans des opérations de restauration immobilière de certains immeubles destinés à la location.

La réduction d'impôt pourra jouer pour des immeubles destinés après travaux à l'habitation, mais qui ne l'étaient pas avant.

Et plutôt que de prendre en compte les dépenses pouvant bénéficier du crédit d'impôt dans la limite d'un plafond annuel de dépenses de 100 000 euros, le texte institue un plafond pluriannuel de 400 000 euros sur 4 ans.

## **La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 :**

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 (n° 2016-1827 du 23 décembre 2016) a été publiée au JO du 24 décembre.

On retiendra surtout l'affiliation au régime du RSI de certaines activités exercées par des particuliers via des plateformes comme Airbnb.

### **Loueurs de meublés de courte durée (art.18) :**

La loi assimile l'activité de ces loueurs à une activité professionnelle, et les soumet au RSI (régime des travailleurs indépendants des professions non agricoles) si leurs recettes annuelles sont supérieures à 23 000 €, et s'ils remplissent une des deux conditions suivantes :

- ces locaux sont loués à une clientèle n'y établissant pas son domicile,
- ou un membre du foyer fiscal est déjà inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur professionnel.

(Rappelons qu'actuellement, 3 conditions sont requises pour que l'activité de loueur en meublé soit considérée comme exercée à titre professionnel :

- 1 membre du foyer fiscal doit être inscrit au registre du commerce en qualité de loueur professionnel,
- les recettes de cette activité pour le foyer fiscal doivent dépasser 23 K€ par an,
- et ces recettes doivent excéder celles du foyer fiscal soumis à l'IR).

Cette affiliation obligatoire au RSI prévue par le nouveau texte a été tempérée en dernière lecture à l'Assemblée nationale par un amendement n°229 du Gouvernement : même si l'affiliation au RSI reste le principe, une option est ouverte pour relever du régime général (sous une limite de chiffre d'affaires), et les cotisations de sécurité sociale dues sont alors calculées sur une assiette constituée des recettes diminuées d'un abattement de 60 %.

Selon l'amendement n°229 : *« Cette option consiste à appliquer un abattement de 60 % sur le chiffre d'affaires, ce qui conduit à cotiser à un taux de 18 % compte tenu des taux de cotisations applicables au régime général. Ce dispositif sera proposé dans les mêmes limites de chiffre d'affaires que celles applicables pour les micro-entreprises. »* (soit 82 200 € l'année civile précédente).

### **Gites ruraux (art.18) :**

La même option pour le régime général sera applicable pour les exploitants de meublés de tourisme, mais avec un abattement forfaitaire porté à 87 %.

L'exposé des motifs de l'amendement n°229 précise : *« Afin de prendre en compte les contraintes plus fortes des investissements plus conséquents de réhabilitation ou d'aménagement nécessaires s'agissant des gîtes ruraux, cet amendement prévoit également de faire bénéficier les loueurs de meublés classés de tourisme exerçant dans les communes en zone rurale d'un abattement majoré de 87 % identique à celui existant pour le régime du micro-bénéfice agricole, au-delà du seuil de 23 000 euros, en matière de cotisations sociale, au lieu de 71 % dans le dispositif initial. »*