

Loyers fonciers : le nouveau prélèvement à la source



L'arrivée du prélèvement à la source va bousculer les habitudes des propriétaires bailleurs.

Travaux, taux d'imposition, acomptes... les règles de ce nouveau mode de collecte de l'impôt.

2018

Pour éviter une double charge fiscale en 2019 ([prélèvement à la source](#) sur les revenus 2019 et [impôt sur les revenus](#) de 2018), la majorité des revenus perçus en 2018 ne seront pas imposés. C'est la fameuse année blanche, dont profiteront les loyers perçus en 2018. Mais , même non imposés, les revenus devront être déclarés en mai 2019.

La déductibilité des travaux réalisés en 2018 suscite de nombreuses questions. Dans la mesure où les loyers perçus ne seront pas imposés, les travaux réalisés en 2018 seront sans effet fiscal.

En 2018, seuls les contribuables qui perçoivent des revenus taxés (revenus exceptionnels ou revenus non concernés par le prélèvement à la source comme les [dividendes](#) ou plus-values sur valeurs mobilières avec option pour une imposition au barème) auront intérêt à faire des travaux.

Dans la majorité des cas, il est préférable d'attendre 2020 pour faire vos travaux.(sauf urgence)

2019 :

Vos revenus fonciers seront fiscalisés chaque mois, ou chaque trimestre, selon l'option que vous aurez indiquée au Fisc.

Il n'y aura pas d'intermédiaire chargé de collecter l'impôt et de le reverser au Fisc. L'administration fiscale prélèvera un acompte, sur votre compte le 15 de chaque mois, sauf si vous avez opté pour un prélèvement trimestriel.

L'option est valable un an. Elle doit être exercée avant le 1er octobre de l'année précédant la perception du revenu.

Le taux de prélèvement applicable sur vos revenus fonciers est le taux d'imposition du foyer fiscal. Il vous sera communiqué par l'administration fiscale au plus tard en septembre 2018, sur la base des revenus 2017 (déclaration mai 2018).

Ce taux s'appliquera de janvier à août 2019. Un nouveau taux s'appliquera ensuite de septembre 2019 à décembre 2019 en fonction des revenus 2018 (déclaration en mai 2019).

Attention, si les revenus au sein du couple sont inégaux, l'option pour un taux individualisé ne s'appliquera pas aux revenus fonciers (toujours soumis au taux du foyer fiscal).

Enfin, attention aux mauvaises surprises.

Pour les revenus fonciers la règle est :l'acompte sera dû même si vous avez une baisse de vos revenus fonciers.

De janvier à septembre 2019, l'acompte sera calculé sur la base du loyer perçu en

2017. Et de septembre 2019 à décembre 2019, l'acompte sera calculé sur la base du loyer perçu en 2018. La dispense d'acompte n'est possible qu'en cas d'arrêt définitif de perception des loyers.

Enfin, l'acompte intégrera les 17,2% de prélèvements sociaux. Une nouveauté qu'il faudra intégrer dans la gestion de votre trésorerie.

A vos calculatrices , crayons , papier , lunettes