



Déficit foncier : plus que quelques semaines pour profiter de l'effet d'aubaine de l'année blanche !

Les investisseurs immobiliers ont jusqu'au 31 décembre 2018 pour mettre en place une stratégie patrimoniale leur permettant de profiter des opportunités d'optimisation du déficit foncier, liées à l'année 2019, « blanche » sur le plan fiscal.

Déjà intéressant en temps normal, créer du déficit foncier l'est encore plus en ce moment ! En effet, la mise en place du prélèvement à la source (PAS), à partir de janvier prochain, va changer la donne fiscale dans ce domaine.

Rappelons que les travaux sont déductibles des revenus fonciers. Lorsqu'ils sont supérieurs aux recettes locatives, la différence représente un déficit foncier pouvant s'imputer sur le revenu global, dans la limite de 10.700 € par an. Au-delà, les sommes sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années qui suivent. En contrepartie, les biens acquis en déficit foncier doivent être mis en location permanente nue pour une période minimale de 3 années consécutives à compter de la création des déficits.

Le PAS mis en place l'an prochain annulera la taxation des revenus « classiques » 2018 des contribuables. Ces derniers seront, en revanche, taxés sur leurs revenus exceptionnels.

Des revenus locatifs 2018 non taxés mais déclarés

Le contribuable percevant des revenus fonciers en 2018 va déclarer ceux-ci, même s'ils ne seront pas taxés. En effet, l'administration fiscale va calculer l'impôt « virtuellement » correspondant pour, ensuite, accorder au contribuable un crédit d'impôt (CIMR / crédit d'impôt de modernisation du recouvrement). Le déficit foncier déclaré va pouvoir être reporté pendant les 10 années suivantes.

Les dépenses de travaux 2018 s'imputeront à hauteur de 150 % !

Concernant les travaux, les contribuables déclareront 100 % de ces derniers en 2018, puis à nouveau 50 % de ceux-ci en 2019. Une mesure exceptionnelle mise en place pour maintenir, en 2018, l'activité des métiers du bâtiment.

Mesure transitoire très intéressante puisque le contribuable va pouvoir utiliser ses factures 2 fois. Une 1ère fois, en 2018 - à 100 % - en se créant du déficit foncier reportable pendant 10 ans. Et une 2ème fois, en 2019, en imputant à nouveau 50 % du montant de ses factures 2018. En conséquence, il va pouvoir réduire ses revenus fonciers ou se recréer à nouveau du déficit foncier reportable. Il y a donc bien un « effet 150 % » sur les factures réglées en 2018.



Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Un contribuable ayant un déficit foncier en 2018 a donc intérêt à passer la totalité de ses travaux (qu'il aurait, en temps normal, déclaré sur 3 ans) cette année, afin de profiter de l'effet 150 %.

Les dépenses de travaux 2019 s'imputeront, elles, à hauteur de 50 %

Prenons l'exemple d'un programme déficit foncier qui aurait normalement dû effectuer trois appels de fonds (en 2018, 2019 et 2020). Pour faire bénéficier ses clients de cette fiscalité exceptionnelle, il va réaliser un seul appel de fonds travaux en 2018 (pour la totalité du prix des travaux). En 2019, les clients pourront à nouveau déclarer la moitié des factures déjà payées en 2018 et, en 2020, grâce au déficit reportable, ces contribuables seront, malgré tout, gagnants.

Exemple concret

L'épargnant investit dans un appartement ancien de 300.000 € en 2018, avec 200.000 € de travaux. Il a des revenus fonciers récurrents et constants de 20.000 €, ainsi que des salaires. Il pourra donc imputer 200.000 € de travaux en 2018 et 100.000 € de travaux en 2019.

En 2018 : 180.000 € de déficit foncier net ;

169.300 € de déficit foncier reportable sur les 10 années suivantes

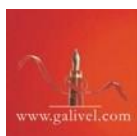
En 2019 : 80.000 € de déficit foncier net ;

238.600 € de déficit foncier reportable

En 2020 : 218.600€ de déficit foncier reportable

La résidence Saint-Joseph de Senlis (Oise), un programme Buildinvest alliant l'optimisation de cette règle fiscale exceptionnelle et le bénéfice de la loi Malraux

Ce couvent du XIX^{ème} siècle transformé en logements et bénéficiant des avantages fiscaux du dispositif « Malraux » est parfaitement adapté aux épargnants recherchant ce type de stratégie patrimoniale. Situé dans le centre ancien, classé Secteur Sauvegardé, le couvent Saint-Joseph datant du XIX^{ème} siècle sera entièrement transformé pour accueillir 46 logements et 92 parkings.



Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



A propos de Buildinvest

Le groupe familial **Buildinvest** (350 salariés) est, depuis 50 ans, une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Ses métiers sont au nombre de quatre :

Rénovation et défiscalisation immobilière : le Groupe intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France, au travers de dispositifs fiscaux tels que Loi Malraux, Monuments historiques, Déficit foncier, statuts LMP & LMNP... Les projets sont gérés de A à Z, depuis l'acquisition de l'immeuble à sa gestion administrative et locative, en passant par sa réhabilitation architecturale.

Immobilier commercial : Buildinvest acquiert, rénove et loue des surfaces commerciales et de bureaux.

Foncière hôtelière : créée en 1987, cette division hôtelière est un axe fort d'expertise du Groupe en métropole, mais aussi dans les Caraïbes ou en Afrique. Cette foncière s'est développée en associant les compétences d'un promoteur immobilier et les outils opérationnels et commerciaux propres à l'hôtellerie.

Syndic et gestion locative : depuis plus de 10 ans, Gescap III est en charge de la gestion et de l'administration des biens immobiliers de ses clients. Complément naturel des autres activités immobilières, cette expertise se décompose en deux pôles : le syndic de copropriété et la gestion locative.

Quelques chiffres (cumul depuis la création de l'entreprise) : 7.000 logements rénovés sur près de 350.000 m², 120.000 m² de magasins (90 enseignes différentes) construits dans 70 villes, 2.200 chambres d'hôtels représentant 645.000 nuitées.

Site Internet : <http://www.buildinvest.com>



Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>