

Le Projet de loi de Finances 2017, rejeté par le Sénat devrait être adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture sans grandes modifications.

Parallèlement, le Projet de loi de Finances Rectificative pour 2016 a été présenté le 18 novembre 2016 à l'Assemblée Nationale et prévoit une adaptation du dispositif Malraux.

Le 30 novembre 2016, le Sénat a rejeté le projet de loi de finances pour 2017. Une commission mixte paritaire est désormais chargée de proposer un texte commun sur le projet de loi de finances pour 2017, mais le PLF pourrait être adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture sans grandes modifications. Le prélèvement à la source et les mesures particulières pour les déficits fonciers 2017/2018 seraient ainsi maintenus.

Précisions sur le sort du déficit foncier 2017 (« imputation à 150% »)

Les revenus fonciers non-exceptionnels perçus en 2017 devraient voir leur imposition neutralisée par l'imputation du crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR). L'opportunité de réaliser des travaux en 2017 ne reposera donc pas sur un objectif de diminution des revenus fonciers ordinaires pour 2017, ceux-ci étant neutralisés.

Toutefois, la réalisation de travaux en 2017 conserve un grand intérêt. En effet, la constatation d'un déficit foncier en 2017 permettra un report dans les conditions actuelles sur les 10 années suivantes.

Par ailleurs, le montant des travaux payés en 2017 sera également retenu pour 50% en 2018 (le montant des travaux effectués en 2018 étant alors également déductible pour 50%).

Cela permet de penser en l'état actuel du texte que le montant des travaux 2017 sera pris en compte pour 100% en 2017 pour le calcul du déficit foncier et encore pour 50% en 2018. En contrepartie, les montants des travaux payés en 2018 ne seraient déductibles que pour 50%.

Réduction d'impôt Malraux

Le Projet de Loi de Finances rectificatives prévoit trois mesures relatives à la réduction d'impôt Malraux :

- l'adaptation du champ d'application géographique de la réduction d'impôt pour tenir compte de la création des sites patrimoniaux remarquables (voir encadré Loi LCAP), ainsi que le maintien de la différence des taux au sein des SPR, sur le modèle du dispositif actuel (30% et 22%) ;
- l'appréciation des dépenses retenues pour la réduction d'impôt à 400.000 Euros sur 4 ans au lieu de 100.000 Euros par an actuellement, il sera ainsi possible de reporter pendant 3 ans la fraction de la réduction d'impôt qui n'aurait pas pu être imputée ;
- l'ouverture du bénéfice de la réduction d'impôt à tous les locaux destinés après réalisation des travaux à l'habitation, tels que des bureaux transformés en logement.

Les modalités d'application modifiées seraient applicables à compter du 1^{er} janvier 2017 (date de la demande du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux).

La location meublée

Contrairement à ce qui avait pu être envisagé, le régime de location meublée ne devrait pas être substantiellement modifié par les lois de finances.

Toutefois, il convient de noter ces aménagements :

- au-delà de 23 000€ de recettes, les bénéficiaires de l'activité de location meublée saisonnière seront soumis aux charges sociales (RSI ou sur option régime général) ;
- les revenus tirés de la location meublée occasionnelle relèveraient de la catégorie des BIC (et non plus des revenus fonciers).

Dernière Minute

Les députés viennent d'adopter un amendement du gouvernement visant à créer un nouveau dispositif fiscal se substituant aux deux dispositifs existants Besson ancien et Borloo ancien.

Ce nouveau dispositif serait pris en faveur de la mise en location de logements anciens conventionnés, ciblé sur les zones tendues. Les taux seraient différenciés en fonction du niveau de tension du marché locatif dans la zone. Ils seraient ainsi fixés à :

- 15% dans le secteur intermédiaire, portés à 30% dans certaines communes où il existe un déséquilibre important offre/demande ;
 - 50% dans le secteur social, portés à 70% dans ces mêmes communes.
- Ces taux seraient portés à 85% pour les logements donnés en location aux organismes dans le cadre de la politique d'aides au logement.*

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15

www.bravard-avocats.com

Mail : contact@bravard-avocats.com

10, rue des Archers - 69002 Lyon