

# La loi de finances pour 2017

La réforme majeure de la loi de finances est la mise en place, pour 2018, du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Les lois de finances prolongent par ailleurs le dispositif Pinel et le crédit d'impôt de transition énergétique. Quant au régime Censi-Bouvard, il est prolongé avec un recentrage de son objet. Le régime Malraux est adapté pour tenir compte de la création des sites patrimoniaux remarquables.

Réforme majeure : celle de l'impôt sur le revenu.

## Vers le prélèvement à la source

La loi de finances pour 2017 programme le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter de janvier 2018. Le prélèvement s'appliquera aux revenus non exceptionnels, c'est-à-dire notamment aux salaires et aux revenus fonciers, mais ni aux plus-values immobilières ni aux revenus des capitaux mobiliers (art. 60 LF).

Pour éviter au contribuable de payer deux fois en 2018 (pour coexistence du régime actuel et du nouveau régime), la loi a prévu un crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR). Il permettra de neutraliser les revenus courants perçus en 2017, tout en conservant le bénéfice des réductions et crédits d'impôts de 2017.

Pour les revenus fonciers, l'administration prélèvera un acompte mensuel (ou trimestriel sur option). Il sera calculé à partir du revenu net imposable de la dernière année au titre de laquelle l'impôt a été établi. Le taux sera fixé d'après l'année n-2 puis n-1. S'agissant des travaux, ceux qui ont été payés par les bailleurs en 2017 seront déduc-

tibles en totalité pour déterminer le montant des revenus fonciers 2017 (qui sert au calcul du CIMR). Les travaux payés en 2018 seront déduits à hauteur de la moyenne des travaux déductibles payés en 2017 et 2018. Un régime de déduction spécifique des provisions payées par les copropriétaires bailleurs est prévu.

Plusieurs dispositifs sont prolongés, le plus souvent sans modification.

### - CITE

Le crédit d'impôt de transition énergétique est prolongé d'un an jusqu'au 31 décembre 2017. Ce CITE aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie des résidences principales de plus de deux ans (art. 23 LF). Il n'est plus nécessaire de respecter un plafond de ressources pour cumuler le CITE et l'octroi d'un éco-PTZ (depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016).

### - Pinel

Le dispositif Pinel qui accorde une réduction d'impôt pour investissement dans le logement locatif intermédiaire est prolongé d'un an jusqu'au 31 décembre 2017. Rappelons que la réduction d'impôt varie de 12 % à 21 % suivant la durée de l'engagement de location (art. 68 LF).

### - Censi-Bouvard

La réduction d'impôt accordée aux loueurs en meublé non professionnels (LMNP) est prolongée d'un an jusqu'à fin 2017. Mais le régime est par ailleurs recentré sur les investissements en établissements sociaux ou médico-sociaux pour personnes âgées et pour adultes handicapés ainsi que les résidences pour étudiants. En revanche, sont désormais exclus les investissements en résidences de tourisme (art. 69 LF).

## Prolongation du dispositif Pinel, du CITE, recentrage du Censi-Bouvard

Mais en parallèle, pour favoriser la réhabilitation des logements de plus de 15 ans situés dans les résidences de tourisme, il est créé une réduction d'impôt (art. 88 LF). Celle-ci est de 20 % des travaux retenus dans la limite de 22 000 euros (sur 4 ans) sous condition d'un engagement de location pendant 5 ans.

### Logements anciens

La loi crée un nouveau régime d'incitation à la location, le Cosse ancien (art. 46 LFR, voir p. 1).

### Impôts locaux

Plusieurs mesures.

#### - Revalorisation forfaitaire

Les bases sont revalorisées forfaitairement de +0,4 % en 2017 (art. 99 LF).

#### - Résidences secondaires surtaxées

Les communes peuvent voter une majoration de taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale, dans les zones d'application de la taxe sur les logements vacants. La majoration sera comprise entre 5 % et 60 %, au lieu de 20 % actuellement (art. 97 LF).

### Réforme du régime Malraux

Les ZPPAUP et les AVAP, zonages de protection des immeubles anciens, ont été supprimés par la loi sur l'architecture du 7 juillet 2016. Cette loi a créé un nouveau zonage : les sites patrimoniaux remarquables (SPR).

La loi de finances rectificative (art. 22 LFR) admet que les immeubles situés en SPR peuvent bénéficier du régime Malraux qui est par ailleurs modifié.

La réduction d'impôt est désormais calculée sur un plafond

pluriannuel de 400 000 € (au lieu d'un plafond annuel de 100 000 €). La réduction d'impôt peut s'appliquer aux immeubles destinés après travaux à l'habitation, ce qui n'était pas le cas précédemment.

### Loueurs en meublé de courte durée

La loi (art. 18 de la loi de financement de la sécurité sociale) considère comme loueur professionnel, pour les soumettre au régime des travailleurs indépendants (RSI), les bailleurs qui ont des recettes excédant 23 000 € par an qui respectent l'une de ces conditions :

- locaux loués à une clientèle qui n'y élit pas domicile,
- un membre du foyer fiscal est inscrit au RCS comme loueur professionnel.

La condition antérieure qui prévoyait que ces recettes devaient excéder celles du foyer soumises à l'IR est supprimée. Enfin, le bailleur pourra opter pour le régime général de sécurité sociale, si ses recettes ne dépassent pas 82 200 €, ce qui lui permettra de bénéficier d'un abattement de 60 % (voire de 87 % pour les bailleurs de résidences de tourisme).

### Autres mesures

#### - Nus-proPRIÉTAIRES

La loi supprime la faculté accordée aux nus-proPRIÉTAIRES de déduire de leur revenu global le montant des travaux de grosses réparations ; la déduction reste néanmoins possible si l'immeuble est loué (art. 32 LF).

#### - Loyers impayés

La loi supprime le crédit d'impôt pour primes des contrats d'assurance loyers impayés (art. 32 LF).