

# VOTRE GÉRANT VOUS INFORME



## LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : QUEL IMPACT SUR LES REVENUS FONCIERS ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

L'État a souhaité supprimer le décalage entre la date de perception des revenus et la date réelle d'exigibilité du paiement de l'impôt.

L'imposition au titre des revenus de l'année 2018 ne sera pas supprimée, mais par le jeu d'un crédit d'impôt appelé CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement : crédit dont le montant sera équivalent à l'impôt dû sur les revenus courants de 2018), **les revenus qui seront imposés en 2019 seront calculés sur la base des :**

REVENUS COURANTS ET EXCEPTIONNELS 2018  
+ REVENUS COURANTS 2019 - CIMR

Soit, pour simplifier, les revenus imposables de 2019 seront calculés sur la base des  
REVENUS EXCEPTIONNELS 2018  
+ REVENUS COURANTS 2019

- Les revenus courants concernent les revenus du travail (salaires, traitements, pensions, revenus de remplacement), les revenus des indépendants, les revenus fonciers, les BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et les BNC (bénéfices non commerciaux).

- Les revenus exceptionnels concernent les revenus qui ne sont pas perçus habituellement, à savoir, les indemnités de licenciement, les plus-values immobilières, les primes d'intéressement non épargnées, les stock-options, etc. Il est intéressant de noter que dans le cadre des revenus fonciers, les sommes encaissées au titre des périodes antérieures à l'année 2018 seront considérées comme des revenus exceptionnels.

À noter : deux notions entrent en jeu dans le calcul des revenus fonciers 2018 et 2019 :

- Les charges non pilotables déductibles à 100 % en 2018 et 2019 (frais de gestion, primes d'assurance, impôts, provisions pour charges, amortissements des dispositifs fiscaux...)
- Les charges pilotables déductibles à 100 % en 2018 (mais effacées par le biais du CIMR, donc égales à 0), et déductibles à hauteur de la moitié du total des dépenses pilotables de 2018 et 2019 pour l'année 2019. Dans les charges pilotables figurent les dépenses de réparations et d'entretien, d'amélioration...

À titre d'exemple :

Travaux 2018 : 10 000 €  
(gommés artificiellement par le CIMR),

Travaux 2019 : 5 000 €

> Le montant des travaux à prendre en compte pour les revenus fonciers de 2018 et 2019 est donc de 15 000 €/2, soit 7 500 €, pour une dépense réellement engagée de 15 000 €.

Il est primordial de pratiquer le cas par cas pour chaque dossier puisque les configurations particulières peuvent être impactées différemment en fonction des déficits existants ou des éventuelles rénovations importantes.

**En tant que clients en gestion chez nous, vous pourrez bénéficier d'une étude attentive de votre dossier, n'hésitez pas à contacter votre gérant FNAIM.**

CHIFFRES  
UTILÉS



### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	127,77	12/07/2018	+ 1,25 %

### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	1 671	26/06/2018	+ 1,27 %	+ 2,39 %	+ 11,18 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre logo ici

Insérez vos coordonnées ici