

### Info à la Une

## Ce que peut changer le Prélèvement à la source dans l'immobilier

La retenue à la source stricto sensu ne peut pas s'appliquer aux revenus fonciers perçus par les propriétaires bailleurs. Mais un système d'acompte est prévu. Nos réponses aux questions que vous vous posez.

### Comment fonctionne le prélèvement ?

Les revenus fonciers ne sont pas soumis au prélèvement à la source, c'est-à-dire par une retenue sur le loyer que le locataire verse à son propriétaire, mais à un acompte que l'administration fiscale prélève directement sur le compte bancaire du bailleur. Y compris quand le propriétaire est soumis au régime du micro-foncier. Le taux du prélèvement appliqué sera celui du taux du foyer fiscal.

Cet acompte est prélevé chaque mois ou chaque trimestre. Il est calculé sur la base du résultat foncier de l'année n-2, et de l'année n-1 à compter de la mensualité de septembre (suite à la déclaration de revenus adressée en mai-juin 2019). Si vous souhaitez opter pour un prélèvement trimestriel, vous pouvez accomplir les démarches jusqu'à début décembre 2018. Votre choix vaudra pour toute l'année 2019.



### À quelle date ?

La date du prélèvement mensuel interviendra à compter du 15 janvier 2019. En cas d'option pour le règlement trimestriel, le premier prélèvement interviendra le 15 février.

Le montant de l'acompte mensuel (ou trimestriel) prélevé sur votre compte bancaire vous est indiqué à l'issue de votre déclaration de revenus en ligne. Ce montant tient compte de vos revenus fonciers ainsi que d'autres revenus soumis à l'acompte (BIC, BNC, etc).

### Et si je vends ?

Si vous cédez votre patrimoine locatif, vous pouvez stopper le prélèvement des acomptes. Mais en cas de vacance locative, les prélèvements continuent, tout en ayant la possibilité de demander à l'administration fiscale de baisser le montant de l'acompte.

### Je loue pour la première année ?

Dans le cas d'une première location en 2018, vos nouveaux revenus fonciers seront mentionnés sur la déclaration de revenus faite en mai-juin 2019 et ne seront donc pas pris en compte dans les éventuels prélèvements de janvier à septembre 2019. Vous pouvez anticiper la régularisation à cette date en contactant le fisc.

### Que deviennent les charges déductibles ?

Les charges annuelles et récurrentes affectées à l'année 2018 (prime d'assurance, charges classiques de copropriété, impôts locaux, etc.) sont déductibles en totalité, quelle que soit leur date de paiement. Concernant les dépenses de travaux faites en 2018, elles seront déductibles dans les mêmes conditions. En revanche, celles payés en 2019 seront prises en compte cette même année mais sur la base de

la moyenne des dépenses réglées en 2018 et 2019 ;