



INVESTISSEMENT MALRAUX ET DÉFICITS FONCIERS, GRANDS GAGNANTS DE L'ANNÉE BLANCHE !

Créée en 1993, Financière Magellan a pour activité la conception et l'ingénierie de solutions de placement et d'optimisation fiscale, conçues pour répondre aux attentes d'une clientèle patrimoniale. Depuis près de 20 ans, Financière Magellan développe une expertise sur l'immobilier ancien de centre-ville et propose des immeubles d'exception, situés aux meilleurs emplacements en cœur de ville, avec des qualités architecturales et patrimoniales remarquables. Il s'agit d'immeubles à restaurer, qui peuvent être négociés à des conditions favorables et que des travaux de restauration vont venir valoriser, tout en créant un fort levier fiscal.

Son Président, Stéphane Gianoli, explique les mécanismes et donne ses recommandations

2018, l'année du grand chambardement fiscal : A partir du 1er janvier 2019, nous paierons nos impôts au fur et à mesure que nous percevrons nos revenus, c'est le "prélèvement à la source", au lieu de les payer, comme nous en avons l'habitude, sur les revenus de l'année précédente, avec 1 an de décalage.

Sans mesure d'accompagnement, nous nous serions retrouvés, en 2019, à devoir payer 2 années d'impôts : le prélèvement à la source sur nos revenus de 2019 mais aussi, et comme auparavant, nos impôts sur les revenus de 2018. Cette situation n'étant pas envisageable, il a été décidé de neutraliser une année de transition (2018), sur laquelle l'impôt est annulé, d'où son nom **d'année blanche**

Dans la pratique, nous ne changerons pas nos habitudes : nous déclarerons, en mai 2019, nos revenus de l'année 2018 et nous recevrons notre avis d'imposition en septembre 2019, sur lequel l'impôt à payer sera calculé selon les règles habituelles. Mais, et c'est cela l'année blanche, cet impôt sera fort heureusement annulé par un crédit d'impôt, le "CIMR" (Crédit d'Impôt de Modernisation du Recouvrement).

A première vue, il n'y aura pas d'effet d'aubaine :

1/ « Tous les revenus ne verront pas leur impôt annulé par le CIMR ; seuls sont concernés les revenus considérés comme courants (habituels ou non pilotables) et, pour les autres, dits "revenus exceptionnels", l'impôt sera bien calculé et payé », précise Stéphane Gianoli,

2/ « il n'y aura pas d'interruption dans le paiement des impôts puisque nous paierons nos impôts en 2018 et en 2019 ; en 2018 sur nos revenus de 2017 et en 2019 sur nos revenus de 2019 ainsi que sur nos revenus exceptionnels de 2018 », ajoute-t-il.

Que deviennent les réductions d'impôt Malraux dans ce contexte ? Qu'on se rassure, et il est là l'effet d'aubaine, elles resteront bien acquises, même si l'impôt est annulé !!

Habituellement, un investissement Malraux procure une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux. Rappelons que cette réduction d'impôt est la plus élevée parmi tous les dispositifs d'incitation fiscale, qu'elle n'est pas soumise au plafonnement global, et **qu'elle peut dorénavant atteindre 120 000€ sur une seule année plutôt que 30 000 précédemment.**

En 2018, le calcul de la réduction d'impôt reste inchangé. Mais, étant donné que l'impôt sur les revenus de 2018 est annulé par le CIMR, **cette réduction d'impôt sera transformée en un crédit d'impôt qui fera l'objet d'un remboursement en septembre 2019.**



Cet avantage fiscal inédit dans le cadre de l'année blanche ne manquera pas d'attirer l'attention des investisseurs.

Et si je paie des travaux sous le régime des déficits fonciers ?

Ces revenus fonciers étant considérés comme des revenus courants pour l'année blanche, ils verront leur imposition annulée par le CIMR. Il n'y a donc pas, à première vue, d'intérêt à faire des déficits fonciers en 2018. Pour autant, les règles de déduction des dépenses de travaux ayant été modifiées pour 2018 et 2019, celles-ci se révèlent favorables dès lors que les travaux menés en 2018 sont sensiblement supérieurs aux revenus fonciers nets perçus dans l'année.

Le scénario ne présente pas d'intérêt pour 2018 mais il permet de créer un déficit foncier majoré jusqu'à 30%, reportable sur la fiscalité foncière pendant 10 ans.

Accéder au tableau récapitulatif illustrant l'année blanche

<http://www.financieremagellan.fr/>