Logements « loi Pinel » et prélèvement à la source

15/07/2019

Acheter un logement dans le cadre du dispositif Pinel vous donne droit à des réductions d'impôt sur le revenu pendant 6, 9 ou 12 ans. Or, depuis janvier 2019, l'impôt est prélevé à la source, c'est-à-dire qu'il est déduit directement chaque mois de votre salaire ou de votre pension. Comment va donc être calculé désormais l'avantage fiscal auquel vous avez droit si vous avez acheté et mis en location un logement en
« loi Pinel » ?

L'impact de « l'année blanche » sur la location Pinel

L'année 2018 est appelée « année blanche » d'un point de vue fiscal. En effet, avec le passage au prélèvement à la source en 2019, les revenus de 2018 ne sont pas imposés, pour éviter que les contribuables paient doublement en 2019.

Maintien des réductions d'impôts Pinel en 2018

Vous ne perdez donc pas votre réduction d'impôt Pinel pour autant ! En effet, si aucun impôt pour 2018 n'est prélevé, le montant sera néanmoins bien calculé. En mai 2019, vous devrez faire une déclaration d'impôts comme chaque année, et vous recevrez en septembre 2019 un avis d'imposition. Sur cet avis, vous trouverez le montant de l'impôt que vous auriez dû payer pour 2018 si l'on était resté dans l'ancien système. Vous ne le paierez pas : la plupart du temps, il sera ramené à zéro, par le biais d'un mécanisme appelé « Crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement » (CIMR). Mais le montant de la réduction Pinel à laquelle vous auriez eu droit sera bien calculé. Il vous sera restitué par chèque.

À noter que le CIMR n'annule pas toujours votre impôt sur le revenu de 2018. Si vous avez perçu certains revenus exceptionnels en 2018, ils seront bien imposés (notamment la part imposable des indemnités de licenciement ou de mise en retraite, les indemnités négociées de départ en retraite, les prestations de retraite perçues en capital, certaines primes, etc.).

Exemple de calcul d'impôt avec le dispositif Pinel

Vous avez acheté en 2018 un bien en loi Pinel qui vous donne droit à une réduction d'impôts de 2 500 € par an pendant 6 ans. Votre impôt théorique pour 2018 s'élève, avant réduction, à 3 500 €. Vous ne paierez pas ce montant (puisque vous n'êtes pas imposé pour vos revenus 2018), mais le Trésor public vous enverra, avec l'avis d'imposition, un chèque de 2 500 €.

En revanche, si votre impôt théorique de 2018 s'était élevé, par exemple, à 2 000 €, toujours avec un droit à déduction Pinel de 2 500 €, les impôts ne vous auraient donné que 2 000 €. En effet, dans l'ancien système, la réduction Pinel aurait ramené votre impôt à 0, et vous aurait donc fait gagner 2 000 €, et non pas 2 500 €.

Fonctionnement du prélèvement à la source avec Pinel à partir de 2020

Les années suivantes, votre réduction d'impôt Pinel ne sera pas intégrée au prélèvement à la source. Elle ne sera pas divisée par 12 pour réduire le montant prélevé chaque mois sur votre salaire.

En principe, les impôts vous enverront chaque année le montant de votre réduction, en 2 chèques :

- 60 % de la somme en janvier,
- les 40 % restants en septembre.

Plus précisément, le versement de janvier est un acompte, établi à partir de ce que vous avez perçu l'année précédente. Au printemps, la somme exacte qui vous est due est calculée, à partir de votre déclaration des revenus de l'année précédente. Le complément vous est versé en septembre.

2 conséquences notables :

- si vous avez acheté en Pinel en 2018, vous ne percevez pas d'acompte en janvier. En effet, le fisc n'en sera informé que lors de votre déclaration réalisée en mai/juin 2019.
- l'année suivant votre dernière année de réduction d'impôt, vous percevrez l'acompte en janvier, mais vous devrez le rembourser par la suite.

Bien sûr, ces règles sont susceptibles d'évoluer avec le temps !

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme