



## L'année blanche fiscale n'est pas finie

Par Yves Bernard, Président fondateur d'EXPERTIM

L'activité des loueurs en meublé est concernée par la taxation des revenus exceptionnels

Nous le savons tous, le prélèvement à la source de l'impôt sur les revenus a été mis en place début 2019. L'objectif de cette réforme était d'essayer de faire coïncider le paiement de l'impôt avec l'encaissement des revenus. Ainsi, tout au long de l'année 2019, nous avons payé les impôts relatifs aux revenus 2019. Sans cette réforme nous aurions payé au cours de l'année 2019, les impôts relatifs aux revenus 2018. Le décalage d'un an a donc été quasiment supprimé. Je dis « quasiment » car malgré tout, certaines régularisations se font quand même avec ledit décalage, les véritables revenus n'étant dans certains cas connus qu'en début d'année 2020 pour des revenus de 2019.

### CAS PRATIQUES

Exemple 1 2015 2016 2017 2018 Bénéfices 3.000 € 5.000 € 4.500 € 4.700 € Le plus fort bénéfice entre 2015, 2016, 2017 correspond à celui de l'année 2016, soit 5.000 euros. C'est celui qui va servir de référence pour la détermination du revenu exceptionnel dégagé en 2018. Notre bénéfice de 2018 étant inférieur à 5.000 euros, il n'y a pas de revenu exceptionnel, donc pas d'imposition au titre de 2018. Exemple 2 2015 2016 2017 2018 Bénéfices 3.000 € 5.000 € 4.500 € 6.000 € Le plus fort bénéfice entre 2015, 2016 et 2017 correspond toujours à celui de l'année 2016, soit 5.000 euros. Il sert donc toujours de référence pour la détermination du revenu exceptionnel dégagé en 2018. Le bénéfice de 2018 s'élevant à 6.000 euros, les 1.000 euros de différence ont généré un impôt en 2018, par le biais d'un CIMR calculé uniquement sur 5.000 euros. Les 1.000 euros génèrent alors un impôt correspondant à l'application du taux marginal et du taux des prélèvements sociaux. A 45 % (taux marginal de l'IR le plus fort), + 17,2 % (taux des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine), cela donne un impôt supplémentaire de 622 euros.

Pourquoi l'année blanche ? Parce que si le législateur n'avait pas aménagé cette année 2018, nous nous serions retrouvés à payer en 2019 à la fois les impôts calculés sur les revenus de 2018 et ceux calculés sur les revenus 2019. Nous imaginons alors l'ampleur de la contestation qui aurait pu se produire devant une telle situation.

### LE CIMR

Le législateur a donc décidé de supprimer l'impôt sur les revenus 2018. Techniquement, il l'a fait par la création du Crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement de l'impôt (CIMR). Nous avons donc dû déclarer nos revenus 2018, presque comme d'habitude, puis, notre avis d'imposition a fait apparaître le CIMR qui est venu gommer, tout ou partie de l'impôt sur les revenus 2018.

Comment ça marche ?

Le calcul du revenu « exceptionnel » 2015 2016 2017 2018 Bénéfices + 3.000 € + 5.000 € + 4.500 € + 5.500 € Avec le calcul du revenu dit « exceptionnel », c'est l'écart entre 2016 et 2018 qui sera imposé, ici 500 euros. 2016 2017 2018 2019 Bénéfices + 5.000 € + 4.500 € + 5.500 € + 5.800 € L'activité étant en croissance, avec ce même calcul, c'est la différence entre 2019 et 2018 qui sera prise en compte. Le résultat 2019 étant supérieur au résultat 2018, le supplément d'impôts sur les revenus 2018 généré par les 500 € de revenus exceptionnels en 2018 doit être rétroactivement annulé. Le contribuable se verra donc appliquer un complément de CIMR qui viendra réduire son impôt sur les revenus 2019.



[Visualiser l'article](#)

Bon nombre de contribuables ont alors voulu « optimiser » en essayant de gonfler les revenus de 2018 puisque ceux-ci n'allaient pas être imposés. Une augmentation artificielle des revenus effectuée grâce des méthodes plus ou moins légales telles que l'utilisation d'artifices comptables, de décalages de facturation, de gonflement du stock...

Évidemment, notre bon législateur a mis en place tout une série de mesures visant à limiter ces optimisations. Loin de moi l'idée de balayer toutes ces mesures, ce serait beaucoup trop long et fastidieux. Celles qui m'intéressent sont celles qui concernent les loueurs en meublé, ainsi que le principe qui a guidé le législateur.

#### A retenir

Suite à l'année blanche mise en place avec le prélèvement à la source en 2018, les loueurs meublés ont été imposés sur leurs revenus dit « exceptionnels » pour éviter toute optimisation. Afin de ne pas pénaliser les activités en croissance, le même calcul a ensuite été appliqué pour l'année 2019, et certains revenus qualifiés alors d'exceptionnels sont devenus normaux, nécessitant des remboursements. Soyons vigilants et examinons nos avis d'imposition 2020 (revenus 2019). Si ce remboursement n'a pas eu lieu, il faudra agir par le biais d'une réclamation, ou en modifiant notre déclaration dans notre espace particulier sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

#### Les revenus exceptionnels

Le principe est le suivant : pas d'impôt sur les revenus « normaux » de 2018, mais une imposition pour les revenus qui sont qualifiés d'exceptionnels. Il a alors essayé de définir ledit revenu exceptionnel.

Pour les loueurs en meublé, comme pour les commerçants, artisans et professions libérales, le plus simple était de comparer les revenus de 2018 aux revenus des trois années passées, à savoir 2015 à 2017. Ainsi le législateur a édicté la règle suivante : dès lors que le bénéfice de l'année 2018 ne dépassait pas le plus fort des revenus constatés lors des années 2015 à 2017, à durée d'exercice équivalent bien sûr, il n'y avait pas de revenu exceptionnel pour 2018 et donc pas d'imposition. En revanche, le supplément de bénéfice 2018 par rapport au plus fort bénéfice des années 2015 à 2017 devait être considéré comme exceptionnel et générer un impôt à payer au titre de 2018.

Voilà pourquoi pour la déclaration des revenus 2018, il y avait lieu de rappeler à l'administration fiscale les bénéfices dégagés au titre des années 2015 à 2017 en les inscrivant sur la 2042 C PRO ou en les déclarant au bon endroit en cas de télédéclaration. Normalement ces données étaient déjà préremplies. Si vous ne l'avez pas fait, ou si le pré-remplissage était erroné, le CIMR pourra avoir été mal calculé et probablement avez-vous payé un impôt trop élevé au titre de 2018. Rappelons que nous avons jusqu'au 31/12/N+3 pour modifier notre impôt N+1 sur les revenus N, soit jusqu'au 31/12/2021 pour modifier l'impôt 2019 sur les revenus 2018.

Le cas pratique montre bien le principe. Tout cela n'est pas farfelu et plutôt logique voire juste. Bien qu'un peu complexe, « ça tient la route » tout de même.

#### La prise en compte de l'avenir



[Visualiser l'article](#)

Alors pourquoi « ce n'est pas fini » ? Parce que si l'on ne s'en tenait qu'à cela, les activités en croissance seraient pénalisées. Peut-être que les 6.000 euros de résultats dégagés en 2018 sont « normaux » parce que l'activité croît naturellement. Pourquoi ne se baser que sur le passé, sans prendre en compte l'avenir ?

Le législateur s'est aussi posé cette question ! Afin d'être le plus juste possible, il a alors décidé que le résultat 2019 devait également être pris en compte pour qualifier la part de résultat exceptionnel de 2018.

Reprenons notre exemple 2 (voir encadré), et imaginons un résultat 2019 de 6.500 euros. Alors, le CIMR devrait être revu à la hausse et l'impôt sur les revenus 2018 révisé à la baisse. Les 6.000 euros de résultats 2018 sont qualifiés rétroactivement de normaux et non plus d'exceptionnels du fait de l'existence du résultat 2019.

Toujours dans notre exemple 2, si le résultat 2019 s'élève à 5.800 euros, il doit également y avoir une révision à la hausse du CIMR et une baisse de l'impôt sur les revenus 2018. En effet, sur les 1.000 euros de résultat exceptionnel, 800 sont requalifiés rétroactivement de normaux et 200 restent en exceptionnel.

L'an dernier, l'administration fiscale nous a bien mis en garde que cette régularisation du CIMR ne se ferait pas automatiquement et qu'il faudrait agir par le biais d'une réclamation. Aujourd'hui, il semblerait que le logiciel de calcul de l'impôt 2019 ait été mis à jour de cette spécificité.

Soyons cependant vigilants, et examinons attentivement notre avis d'imposition reçu cet été pour vérifier si la règle a été correctement appliquée. Et n'hésitons pas à agir par voie de réclamation ou par une correction sur nos espaces particuliers, surtout pour l'impôt sur les revenus 2018 et 2019, compte tenu des particularités engendrées par la mise en place du prélèvement à la source.