

# IMPÔT SUR LE REVENU : ANTICIPEZ LES SITUATIONS À RISQUES

L'impôt sur le revenu constitue une des principales recettes fiscales pour l'Etat, juste derrière l'impôt sur les sociétés, les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée (voir infographie p. 26). Autant dire que le fisc s'intéresse de très près à ce que vous déclarez!

La mise en place du prélèvement à la source n'a d'ailleurs pas dédouané les Français d'établir une déclaration de revenus. Dans les cas les plus simples, les contribuables n'ont plus qu'à valider la déclaration déjà préremplie avec les informations télétransmises par les organismes qui leur versent un revenu (employeur, caisse de retraite, etc.). Mais si vous percevez des loyers, des revenus d'activité indépendante ou si vous bénéficiez d'avantages fiscaux par exemple, vous avez des cases supplémentaires à compléter. C'est là que les choses se compliquent!

En effet, qui n'a pas déjà fait la mauvaise expérience de chercher une information dans la notice ou dans la brochure pratique des impôts sans trouver la réponse correspondant à sa situation? Nombreux sont les contribuables qui se trompent en pensant bien faire, sans pour autant être des fraudeurs. Ils ne sont de ce fait pas à l'abri d'un contrôle fiscal, qui prend souvent la forme d'un contrôle sur pièces. Voici quatre situations à haut risque, surveillées de près par le fisc et qui déclenchent un examen poussé.

## 1. Déduction de travaux : soyez vigilant sur la facture

– Il s'agit d'un grand classique en matière de contrôle fiscal. Les propriétaires bailleurs connaissent bien l'intérêt d'engager des travaux dans un bien destiné à la location. Cela leur permet de faire d'une pierre deux coups : ils rénovent le logement, tout en réalisant des économies d'impôt (les travaux sont déductibles des loyers).

Avec la hausse des prix des matières premières, les dépenses peuvent très vite représenter des montants importants. Lorsqu'elles sont supérieures aux loyers encaissés, le contribuable constate un déficit qu'il peut déduire de ses autres revenus jusqu'à 10 700 euros (le double pour les travaux de rénovation énergétiques), avec des économies d'impôt à la clé, substantielles et variables selon son taux marginal d'imposition.

Evidemment, compte tenu des montants en jeu, le fisc se montre sour-

cilleux et vous devez faire attention à de nombreux éléments auxquels vous n'auriez pas forcément pensé. Il peut tout d'abord vous contrôler sur la nature même des travaux. Seules les dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration qui ont pour objet d'apporter un élément de confort nouveau, ou mieux adapté aux conditions de vie moderne, sans modifier la structure de l'immeuble, sont admises en déduction.

Or, les contribuables qui entreprennent un ensemble de travaux ne font pas toujours la distinction entre les travaux d'amélioration et ceux d'agrandissements, qui, eux, ne sont pas déductibles. Vous n'êtes pas tenu de joindre les factures des professionnels. Mais rares sont ceux qui déduisent un déficit foncier de leurs revenus sans recevoir une demande de justification du fisc. Il faut alors fournir des pièces attestant de la nature des travaux et c'est là que les ennuis peuvent commencer. Les factures transmises détaillent en effet rarement la part des travaux de rénovation des autres travaux.

Un autre élément est souvent source de litige avec l'administration. Le bailleur a tendance à oublier que l'économie d'impôt liée à la déduction du déficit foncier n'est définitivement acquise qu'à la condition de conserver le bien en location jusqu'à la fin de la troisième année qui suit l'imputation du déficit, soit jusqu'à la fin de l'année 2026 pour un déficit foncier réalisé en 2023. Cette règle n'est pas toujours connue des contribuables.

Attention aussi pour ceux qui, à la suite du départ de leur locataire, décideraient d'héberger un proche ou de reprendre le bien alors qu'ils ont déduit un déficit foncier précédemment. Constatant une baisse des revenus locatifs, l'administration fiscale vous demandera des explications et pourra vous redresser.

**NOTRE CONSEIL :** demandez aux professionnels qui réalisent vos travaux d'isoler sur la facture la part des travaux de rénovation. Pour l'adresse figurant sur la facture, indiquez à l'entrepreneur celle du bien rénové, plutôt que celle de votre

**« Le fisc est particulièrement attentif aux déductions qui échappent au plafonnement des niches fiscales »**

domicile ou celle de votre architecte. La facture doit désigner expressément l'adresse du bien concerné par les travaux. A défaut, leur déductibilité pourra être contestée (voir témoignage).

## 2. Exonération de la plus-value sur la résidence principale : faites attention au délai de la revente

– La résidence principale bénéficie d'un statut fiscal privilégié, contrairement aux autres biens immobiliers dont la taxation atteint des sommets. L'exonération d'impôt sur la plus-value, prévue à l'article 150 U, 1<sup>e</sup> du Code général des impôts, constitue un avantage de taille. En vendant sa résidence principale, le propriétaire économise 19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, normalement applicables à toute plus-value immobilière. Concrètement pour un gain de 100 000 euros, cela

représente une économie d'impôt de 36 200 euros. Il s'agit, de plus, d'une des rares exonérations non plafonnées et non prises en compte dans le plafonnement des niches fiscales.

Conscients de l'enjeu financier, certains pourraient être tentés d'élire domicile temporairement dans leur résidence secondaire, par exemple, pour échapper à la taxation. Mauvaise idée ! Cette niche fiscale étant coûteuse pour l'Etat, l'administration opère un contrôle rigoureux des conditions exigées pour prétendre à l'exonération et n'hésite pas à vérifier qu'il s'agit bien de la résidence principale du contribuable au jour de la cession. Pour être considérée comme telle, le logement doit constituer la résidence habituelle et effective la majeure partie de l'année.

Parfois, le contribuable déménage avant d'avoir vendu le bien. L'exonération reste possible à condition de pou-

voir prouver que la vente est intervenue dans un délai « normal ». Dans un contexte économique classique, un délai maximum d'une année est généralement considéré comme « normal », mais le fisc apprécie cette durée au cas par cas, en fonction des conditions locales du marché immobilier, des caractéristiques spécifiques du bien et des dispositions prises par le contribuable pour sa mise en vente (annonces dans la presse ou dans une agence immobilière, nombre de visite effectuée...).

Une règle à retenir : le simple fait d'avoir mis en vente son bien ne suffit pas à justifier un délai supérieur à une année. A noter : ce délai d'un an ne concerne pas les couples qui se séparent. L'exonération est admise pour celui qui a quitté le logement dès lors que le bien a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente.

**NOTRE CONSEIL :** vous devez être en mesure de prouver que vous viviez réellement dans le logement la majeure partie de l'année. Pour cela, conservez toutes les preuves possibles telles que factures de gaz, d'électricité, d'eau... Elles attesteront de l'occupation effective du bien dans la durée. En outre, évitez de prêter le logement à un proche durant la période de mise en vente, car le fisc refusera d'office l'exonération.

## TÉMOIGNAGE : « JE NE DÉDUIS PLUS DE DÉFICIT FONCIER »

**Florent, fonctionnaire, Hauts-de-France**

☉ Mon épouse et moi-même, enseignants tous les deux, avons vécu un contrôle fiscal il y a deux ans. Tout a commencé avec la réception d'un courrier en recommandé nous demandant de fournir plusieurs dizaines de justificatifs, allant des certificats de naissance de nos enfants aux factures de travaux que nous avons entrepris à la suite de l'acquisition d'un bien immobilier destiné à la location. Nous avons retourné rapidement les éléments réclamés. Malheureusement, le verdict est tombé : un rattrapage d'impôt avoisinant les 20 000 euros. Plusieurs erreurs nous étaient reprochées. La réduction d'impôt liée à notre investissement Pinel était contestée du fait que celui-ci ne respectait pas les conditions énergétiques exigées pour bénéficier de l'avantage fiscal. Ensuite, le contrôleur a contesté le montant du déficit foncier que nous avions déduit de notre revenu global. La contestation venait notamment des frais de notaire retenus comme charge déductible des loyers. Nous les avons déduits pour le bien acheté en Pinel et

pensions que la règle était la même pour les autres biens immobiliers. Il n'en est rien, mais nous ne le savions pas !

Ensuite, la déductibilité de certains travaux n'a pas été retenue car l'adresse figurant sur la facture était celle de notre domicile. Or, selon le contrôleur, seules les factures comportant l'adresse du bien en travaux permettent de prouver qu'il s'agit des dépenses réalisées pour ledit bien. Nous avons tenté de joindre des photos des travaux faisant apparaître les matériaux indiqués dans la facture, mais celles-ci ne pouvaient pas servir de preuves pour notre contrôleur. Heureusement, grâce aux documents fournis par le constructeur, la réduction d'impôt liée au logement acquis en Pinel a été retenue.

Après plusieurs mois d'échanges, et une rencontre au centre des impôts, nous avons réussi à limiter notre redressement à 5 000 euros, pour trois ans de déclarations épiluchées dans les moindres détails. Nous avons été échaudés et, aujourd'hui, nous ne déduisons plus de déficit foncier de nos revenus globaux pour éviter un nouveau contrôle, malgré des factures en bonne et due forme !

## 3. Charges déductibles et avantages fiscaux : restez strictement dans les clous !

– Avec la déclaration dématérialisée, vous n'êtes plus tenu de fournir les justificatifs des avantages fiscaux dont vous bénéficiez. Mais toute diminution d'impôt est regardée de près par Bercy et ce n'est pas le plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros qui diminue son niveau de vigilance.

Plusieurs lecteurs nous ont fait part de leur malheureuse expérience en la matière. Les pensions déductibles font partie des contestations fréquentes. Par exemple, nombreux sont les contribuables à penser qu'ils peuvent déduire l'aide apportée à leurs enfants. Mais l'imputation de cette charge est



GETTY

encadrée. Si vous déduisez des frais au titre de la pension alimentaire, votre enfant doit la déclarer, même s'il est non imposable. Bercy peut vous adresser une demande de renseignements. Il faut, dans ce cas, pouvoir justifier que vous versez réellement une pension. Bon à savoir : le fait qu'elle n'est pas disproportionnée par rapport à vos revenus n'est pas de nature à justifier son caractère déductible. Pour ce faire, le bénéficiaire doit être dans le besoin, avec des revenus qui ne dépassent pas le Smic.

Les dispositifs offrant des réductions ou crédits d'impôt font également partie des éléments que l'administration fiscale passe au peigne fin. Elle vérifie que les conditions exigées par le dispositif sont respectées à la lettre par le contribuable.

Pour l'investissement Pinel, par exemple, elle n'hésite pas à remettre en cause la réduction d'impôt si les revenus du locataire dépassent le seuil défini par le législateur au moment de la conclusion du bail. Elle peut aussi vérifier que les loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds autorisés.

Certains investissements sont plus particulièrement regardés par le fisc :

il s'agit de ceux offrant des avantages fiscaux non pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales. C'est-à-dire essentiellement les dispositifs Malraux ou monuments historiques, ainsi que les investissements réalisés dans les Dom-Com.

**NOTRE CONSEIL :** vous devez valider en amont que vous respectez les conditions exigées pour profiter de l'avantage fiscal. Si celui-ci résulte d'un investissement, lisez attentivement les conditions générales de vente. N'hésitez pas à demander des explications et des simulations à l'intermédiaire qui vous commercialise le dispositif en question.

#### 4. Dirigeant de société : veillez à la justification de chaque dépense

— Les dirigeants de sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés (IS) doivent être vigilants en cas de contrôle de cette dernière. Cela concerne aussi bien les PME que les petits artisans (plombiers, garagistes...). « Il y a un redressement dramatique pour le contribuable : c'est lorsque l'administration tire les conséquences fiscales au niveau du dirigeant,

de droit ou de fait, qu'elle va considérer comme « maître de l'affaire » d'un redressement qu'elle a notifié à la société. Le Code général des impôts lui permet notamment de considérer que le bénéfice élué par la société, du fait par exemple de recettes dissimulées ou de charges non déductibles, est automatiquement appréhendé par le dirigeant de droit ou de fait », alerte Guy Parlanti, avocat au cabinet Gozlan et Parlanti.

Autrement dit, le fisc estime qu'il y a détournement au profit du dirigeant. Les sommes réintégrées dans les bénéfices sociaux sont considérées comme un revenu de distribution versé au dirigeant bénéficiaire, majoré de 1,25. Dans ce cas, en plus du redressement notifié à la société en matière d'impôt sur les sociétés et de TVA, le dirigeant est taxé sur le revenu distribué majoré, avec une taxation au taux forfaitaire de 30 % (prélèvement forfaitaire unique).

**NOTRE CONSEIL :** vous devez veiller à la déductibilité des dépenses engagées par la société et suivre avec attention la vérification de comptabilité pour répondre aux demandes du contrôleur. Il faut absolument éviter les rectifications de dépenses pour défaut de justification. ●