

## Impôts : revoir à la baisse son taux de prélèvement et ses acomptes

**L**ors de cette rentrée, vous avez reçu votre avis d'imposition et votre nouveau taux de prélèvement à la source. Chaque année, grâce à votre déclaration, l'administration fiscale met à jour ce taux de prélèvement et aussi, par conséquent, vos acomptes. Quelles sont les solutions pour faire baisser son prélèvement à la source, ses acomptes et ses impôts ?

Pour pouvoir suivre l'évolution de votre taux de prélèvement et de vos acomptes, rendez-vous sur votre espace personnel sur le site impôts.gouv.fr à la rubrique «prélèvement à la source». Vous pouvez les modifier dans 2 cas : un changement de situation familiale (mariage, naissance...) et une variation de revenus. Il va sans dire que la modification à la baisse est la plus compliquée à obtenir car elle est conditionnée : il faut un écart de plus de 10% entre le montant du prélèvement résultant de la simulation et de vos revenus de l'année en cours estimés et celui que vous supporteriez au cours de cette année en l'absence de modulation : de plus, elle peut conduire à des pénalités en cas d'erreur supérieure à 10%. D'autre part, il convient d'estimer ses revenus sur l'année et de saisir à nouveau la totalité des revenus et charges.

### Investir dans un monument historique

Certains investissements vous permettront de baisser vos impôts et votre taux via le simulateur car ils impactent directement les revenus. Nous pouvons citer le PER (Plan épargne retraite) ou le déficit foncier. L'un des plus efficaces reste l'acquisition d'un bien immobilier en monument historique. Un monument historique est un bien ancien présentant des caractéristiques spécifiques, soit historiques, soit architecturales. L'investissement consiste à le réhabiliter totalement et le donner à la location nue. Il permet, sous condition, de

déduire de vos revenus le montant des travaux effectués sur le bien pour le réhabiliter. La déduction s'applique tout d'abord sur les revenus fonciers, puis sur vos autres revenus dans le cas d'un surplus et ce, sans aucun plafond. Ainsi, vous baissez vos revenus et donc votre taux de prélèvement à la source ou vos acomptes.

#### Exemple.

Mme X., ophtalmologue, est mariée et a un enfant à charge. Elle déclare des bénéfices de 300 000 €, son mari, un salaire de 35 000 € et des revenus fonciers de 10 000 €. Le taux de prélèvement à la source pour le foyer s'élève donc à 32,30, ou à 34,80% pour Madame et à 10,50% pour Monsieur dans le cas d'une individualisation des taux. En octobre 2020, ils ont signé l'acquisition d'un appartement en monument historique dont le montant des travaux pour 2020 est de 171 145 €. En entrant les données dans le simulateur, nous constatons que les revenus vont baisser à hauteur de 171 145 €. Après cette opération, l'impôt passerait de 112 903 € à 39 973 €. Le taux de prélèvement à la source du foyer passerait à 12, ou à 13,40% pour Madame et à 0% pour Monsieur dans le cas d'une individualisation.

L'opération est très efficace mais elle soulève une question car le projet a été acté en fin d'année. Quel effet aura cette réduction de prélèvement à la source sur 2021 ? Aucun, car les changements de taux de prélèvement en

cours d'année ne valent que pour l'année civile en cours, soit de janvier à décembre.

**Reprenons notre exemple :** le taux de prélèvement à la source pour Madame est de 13,40% et pour Monsieur de 0%. Ils seront valables de l'accord de l'administration fiscale jusqu'en décembre 2020 !

Le monument historique est d'autant plus intéressant que les travaux effectués peuvent être réglés et donc déduits sur 1, 2 ou 3 années, selon la situation fiscale de l'investisseur (dans notre exemple, 3 ans seraient plus opportuns en termes d'efficacité fiscale) et sans règle de proportion. Il permet donc une anticipation sur plusieurs années de la baisse de vos prélèvements. Un professionnel pourra faire une simulation et vous conseiller pour que vous puissiez bénéficier d'une baisse d'impôts et d'une baisse de votre prélèvement à la source sans avoir à régler un solde d'impôt important quelques années plus tard. Ainsi, ces mécanismes vous aideront à financer cet investissement locatif visant à compléter vos revenus lors de la retraite et, pourquoi pas, réaliser en plus une plus-value.



Catherine Bel

c.bel@althos-patrimoine.com  
Althos Patrimoine