

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : ce qu'il faut savoir

MARIE-CHRISTINE SONKIN / CHEF DU SERVICE PATRIMOINE | LE 26/10 À 17:47



L'assiette de l'IFI se limite aux actifs immobiliers qui ne sont pas affectés à l'activité professionnelle de son propriétaire - Shutterstock

Le barème de l'IFI sera calqué sur celui de l'ISF et le seuil reste fixé à 1,3 million d'euros, mais quels seront les biens concernés ? Que pourra-t-on déduire ?

L'ISF n'est pas tout à fait mort , il renaît sous la forme d'un avatar affaibli : l'IFI où impôt sur la fortune immobilière. En résumé, **seule la pierre est concerné**e. Le point sur ce nouvel impôt sous réserve de l'adoption définitive de la loi de finances pour 2018.

Quels sont les contours de l'impôt sur la fortune immobilière ?

L'assiette de l'IFI se limite aux actifs immobiliers qui ne sont pas affectés à l'activité professionnelle de son propriétaire. Ainsi, le loueur en meublé professionnel reste exonéré d'IFI. Par ailleurs, si vous détenez moins de 10 % d'une société opérationnelle, vous ne serez pas imposé sur la part représentative de l'actif immobilier, et ce même si l'actif immobilier n'est pas affecté à un usage professionnel.

« Mais les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) seront incluses dans le périmètre de l'IFI, précise Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. De même, les foncières cotées y seront soumises ». Peu importe l'enveloppe fiscale dans laquelle sont détenus les actifs immobiliers, notamment assurance-vie.

Quid des OPCl (organismes de placement collectif immobiliers) ? Les actifs immobiliers doivent représenter au moins 60 % du patrimoine des OPCl et 90 % au maximum. Comme le projet de loi stipule que les titres de sociétés ou d'organismes possédés par le redevable seront assujettis à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers, on peut imaginer que seule la partie

immobilière de l'OPCI soit imposable. « *Il est intéressant de noter qu'ici la notion de société à prépondérance immobilière disparaît* », remarque Olivier Rozenfeld.

A noter : l'abattement de 30 % sur la résidence principale est maintenu.

Lire aussi :

- > L'impôt sur la fortune, une passion française
- > Signes ostentatoires de richesse : de quoi parle-t-on ?
- > IFI : rien que l'immobilier, mais tout l'immobilier
- > IFI : 2019, une « année noire » pour le plafonnement ?

Est-il possible d'obtenir une réduction d'IFI en souscrivant des fonds ISF-PME ?

Cette réduction d'impôt serait maintenue, mais seulement pour les souscriptions réalisées jusqu'au 31 décembre 2017, « pour éviter un effet de rupture de collecte », estime Olivier Rozenfeld. En revanche, la réduction d'impôt au titre des dons persisterait.

Pourra-t-on toujours déduire les dettes de l'assiette imposable ?

« *Ni l'impôt sur le revenu ni les prélèvements sociaux, ni la taxe d'habitation ne seront déductibles*, alerte Olivier Rozenfeld. *En revanche, la taxe foncière resterait déductible* ».

De même, seront toujours retranchés de l'assiette de l'IFI les dettes afférentes à l'acquisition ou l'entretien du bien immobilier. En revanche, ne seraient pas déductibles les dettes contractées auprès d'un membre du foyer fiscal. Les prêts contractés auprès d'un membre du groupe familial (ou d'une société contrôlée par le groupe) ne le seraient pas non plus sauf si le caractère « normal » du prêt avec respect des échéances et caractère effectif des remboursements est justifié.

« *Ces restrictions rendent inopérant l'arrêt de la Cour de cassation du 24 mai 2016 permettant de déduire les dettes de restitution due au quasi-proprétaire, dans la mesure où il fait partie du groupe familial* », remarque Olivier Rozenfeld. « *De même, sur le plan de l'IFI, il est inutile de vendre les biens immobiliers à une société civile qui s'endetterait, minorant ainsi la valeur des parts sociales. Ce type de montage peut toutefois rester intéressant pour minorer les revenus fonciers dont on peut déduire les intérêts d'emprunt* », affirme-t-il.

Impôt sur la fortune immobilière : les actifs concernés... Et ceux exonérés

Quelles sont les autres restrictions apportées à la déduction du passif ?

Elles sont de deux ordres. La première concerne les prêts in fine. Ils étaient intéressants dans le cadre de l'ISF. Le capital étant remboursé à la fin du prêt, il était toujours déductible dans son intégralité pendant toute la durée du crédit. Pour éviter ce type d'optimisation, « *l'administration va recalculer le passif déductible comme si le crédit était amorti de façon linéaire*, explique Olivier Rozenfeld, *ce qui n'est d'ailleurs pas le cas avec un prêt amortissable où on rembourse très peu de capital de début de crédit* ». Ce type de montage sera donc inefficace, voire contre-productif pour limiter le poids de l'IFI.

Deuxième restriction, celle concernant les patrimoines immobiliers de plus de 5 millions d'euros. Si le montant de la dette excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite ne serait déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent (voir exemple).

Exemple

Valeur du patrimoine immobilier : 6 MEUR financés totalement à crédit

60 % de 6 MEUR = 3,6 MEUR

A déduire des 6 MEUR, soit un résiduel de 2,4 MEUR

Dont on ne peut déduire que 50 %, soit 1,2 million

Au total, on peut donc déduire :

3,6 + 1,2 = 4,8 MEUR

Soit 80 % de la valeur du bien

Source : *Fidroit*

Quelles seront les règles applicables en cas de démembrement de propriété ?

En matière d'ISF, l'usufruitier est redevable de l'impôt sur la totalité de la propriété, notamment dans le cadre d'un usufruit né d'une mutation entre époux. C'est aussi le cas pour un usufruit légal constitué dans le cas de décès postérieurs au 1er juillet 2002, les enfants nus-propriétaires sont alors exonérés.

« Mais attention, pour les successions ouvertes à compter du 1er juillet 2002, l'IFI s'appliquera au prorata des répartitions de valeur entre usufruit et nue-propriété déterminée par l'article 669 du CGI. Le nu-propriétaire deviendra donc imposable, ce qui n'était pas le cas avec l'ISF », remarque Olivier Rozenfeld. A contrario, on peut imaginer que ce partage de valeurs pourra faire sortir de l'IFI des usufruitiers qui étaient auparavant assujettis à l'ISF.

« Il n'y aura, en revanche, pas de modification pour les démembrements conventionnels résultant d'une vente. Lorsque le vendeur se dessaisit de la nue-propriété, il y a une répartition de valeur entre l'usufruitier et le nu-propriétaire », explique-t-il.

Comment faudra-t-il déclarer ?

Plus de différences en fonction de la valeur des patrimoines. Tous les redevables de l'IFI devront déclarer sur le formulaire 2042. Ils devront détailler la composition et la valorisation des biens taxables sur les annexes à joindre à la déclaration.●

Marie-Christine Sonkin

@mcsnkin