

---

### III. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

---



# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Principes

---

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ISF est supprimé et remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) applicable aux contribuables disposant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'un patrimoine immobilier d'une valeur nette supérieure à 1 300 000 €.
- Par rapport à l'ISF, les modifications concernent le périmètre du patrimoine imposable, le passif déductible, la répartition de la base imposable entre usufruitier et nu-proprétaire, les réductions d'impôt et les obligations déclaratives.
- Les autres règles sont inchangées par rapport à l'ISF : barème d'imposition, plafonnement de l'impôt, abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale...
- Le barème de l'IFI est donc le suivant :

Fraction du patrimoine imposable	Taux applicables
N'excédant pas 800 000 €	0%
Entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50%
Entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70%
Entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1%
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Composition du patrimoine imposable

---

- Sont taxables à l'IFI, tous **les biens immobiliers** quel que soit leur mode de détention ou de financement. Sont donc notamment imposables :

- 1) Les biens immobiliers détenus directement par les membres du foyer fiscal.
- 2) Les parts de SCPI et d'OPCI, détenues directement ou indirectement (notamment *via* des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation).  
Les actions de sociétés foncières cotées ne sont imposables à l'IFI que si la participation, directe ou indirecte, est égale ou supérieure à 5% du capital et des droits de vote.
- 3) Les immeubles financés en crédit-bail ou location-accession. La valeur imposable est égale à la valeur des actifs immobiliers au 1<sup>er</sup> janvier de l'année diminuée du montant global des loyers/redevances restant dus ainsi que de l'option d'achat.

*Ex. : Monsieur X. est titulaire d'un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble évalué à 1 M€, dont le total des loyers restant dus jusqu'au terme est de 300 K€ et l'option d'achat de 200 K€ => Valeur à prendre en compte pour le calcul de l'IFI : 500 K€.*

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Composition du patrimoine imposable

---

- 4) Les parts ou actions de sociétés (françaises ou étrangères) à concurrence de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Sont ici visés tous les titres de sociétés, que ces dernières soient ou non à prépondérance immobilière.

### Exclusions :

- ✓ Ne sont pas pris en compte pour la détermination de la fraction taxable les immeubles affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société.
- ✓ Les contribuables qui détiennent moins de 10% du capital ou des droits de vote, seuls ou conjointement avec les membres du foyer fiscal, n'auront pas à tenir compte de l'immobilier détenu au travers de sociétés exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.
- ✓ Les OPC composés, directement ou indirectement, de moins de 20% d'actifs immobiliers ne sont pas pris en compte si le redevable détient, seul ou conjointement avec les membres du foyer, moins de 10% de parts de l'OPC.

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

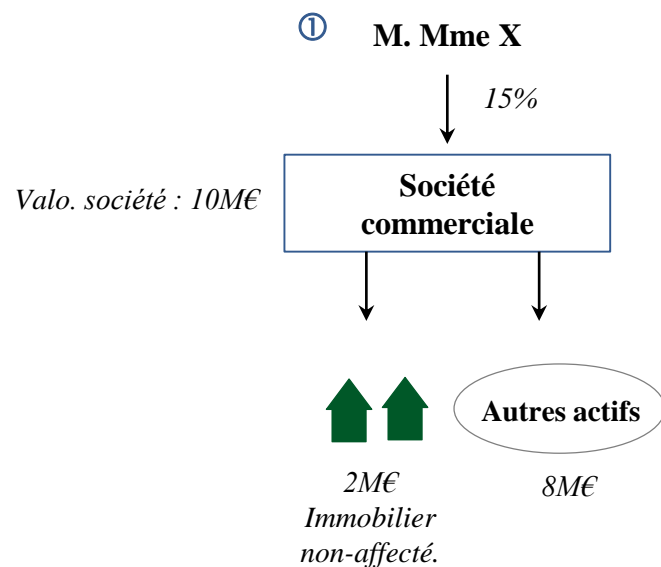
## Composition du patrimoine imposable – exemples chiffrés

**Ex. 1 :** M. et Mme X. détiennent 15% d'une société commerciale disposant d'un actif de 10 M€, dont 2 M€ au titre de divers biens immobiliers non-affectés à l'activité.

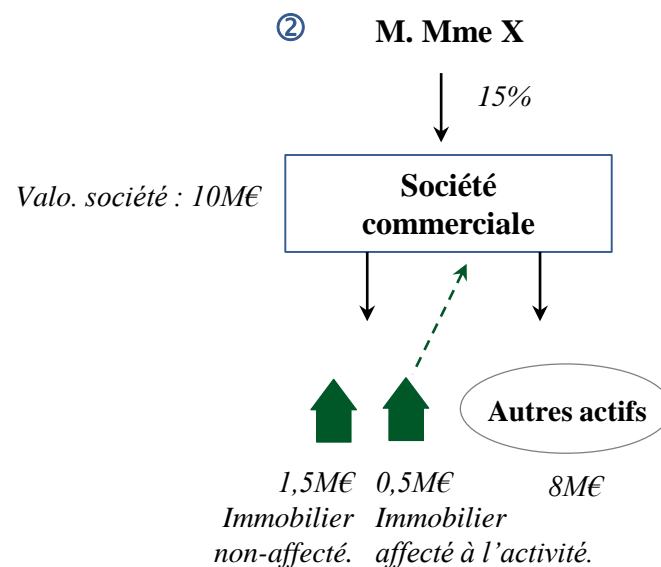
=> Valeur à prendre en compte pour le calcul de l'IFI : 300 K€.

**Ex. 2 :** Mêmes hypothèses que précédemment, mais certains biens immobiliers, évalués à 500 K€, sont affectés par la société à l'exercice de son activité.

=> Valeur à prendre en compte pour l'IFI : 225 K€.



Assiette IFI =>  $(2/10^e \times 10M€) \times 15\% = 300K€$



Assiette IFI =>  $(1,5/10^e \times 10M€) \times 15\% = 225K€$

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

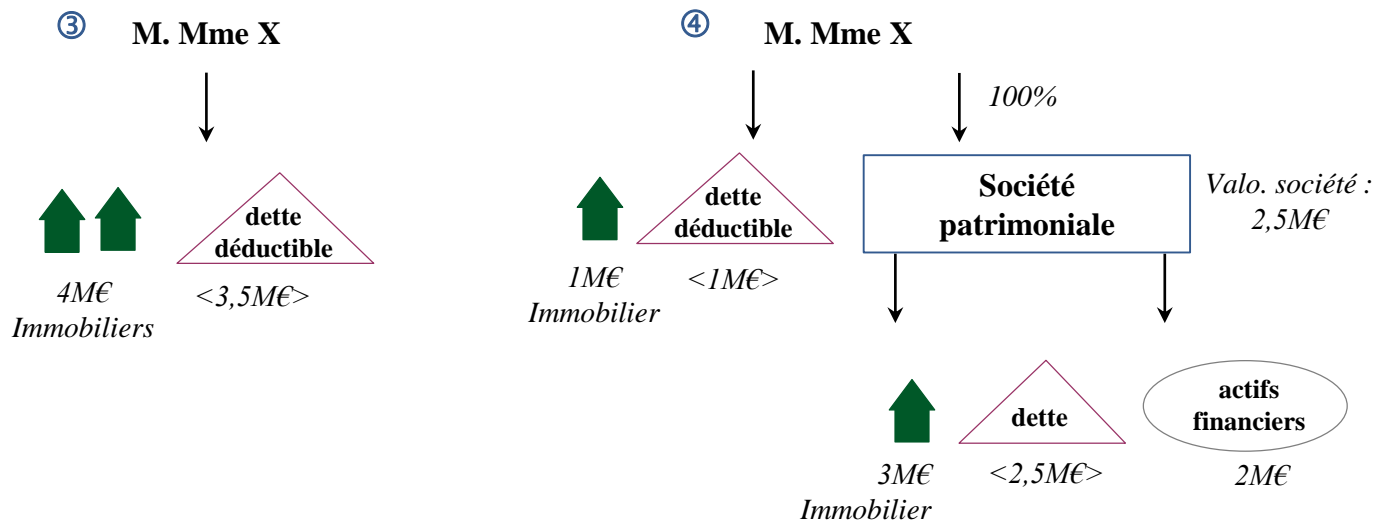
## Composition du patrimoine imposable – exemples chiffrés

**Ex. 3 :** M. et Mme X. détiennent en direct des biens immobiliers pour 4 M€ grevés d'emprunts immobiliers amortissables dont le capital global restant dû s'élève à 3,5 M€.

=> Valeur à prendre en compte pour le calcul de l'IFI : 500 K€.

**Ex. 4 :** Mêmes hypothèses que précédemment, mais certains biens immobiliers, évalués à 3 M€, sont détenus au travers de leur société patrimoniale, ainsi qu'une partie de la dette à hauteur de 2,5M€. La société détient par ailleurs 2 M€ d'actifs financiers.

=> Valeur à prendre en compte pour l'IFI : 1,5 M€.



En l'absence d'actifs financiers détenus par la société, l'assiette des biens immobiliers de M. et Mme X se serait élevée à 500K€ :

$$(1\text{M€} - 1\text{M€}) + (100\% / (3\text{M€} - 2,5\text{M€})) = 500\text{K€}$$

$$\text{Assiette IFI} \Rightarrow (4\text{M€} - 3,5\text{M€}) = 500\text{K€}$$

$$\text{Assiette IFI} \Rightarrow (1\text{M€} - 1\text{M€}) + (3/5 \times 2,5\text{M€}) = 1,5\text{M€}$$

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Règle d'assiette relative au patrimoine démembré imposable

---

- S'agissant des **biens démembrés imposables à l'IFI**, si le principe d'imposition de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété tel qu'il existait pour l'ISF est maintenu, il est néanmoins prévu un aménagement à cette règle d'assiette selon l'origine du démembrement :
    - ✓ Usufruit légal du conjoint survivant : si le démembrement résulte de l'article 757 du Code civil – disposition accordant, en présence de descendants et en l'absence de dispositions testamentaires à l'époux survivant, l'usufruit de la totalité des biens figurant dans la succession du prémourant – **l'usufruitier n'est alors imposé que sur la valeur de son usufruit** déterminé en application du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts. Le ou les **nus propriétaires sont alors redevables de l'IFI sur la valeur de leur nue-propriété**.
    - ✓ Usufruit résultant d'une autre disposition : lorsque le démembrement résulte de la volonté des parties (testament, donation au dernier vivant, etc.) l'usufruitier est alors imposable à l'IFI sur la valeur en pleine propriété des biens.
- 👉 Tous les conjoints survivants qui tiennent leur droit de l'usufruit légal n'auront à déclarer à l'IFI que la valeur d'usufruit et non la valeur de la toute propriété des immeubles qui figuraient dans la succession de leur conjoint. Corrélativement, les nus propriétaires seront imposés à l'IFI sur la valeur de leur nue-propriété alors qu'ils n'étaient pas soumis à l'ISF sur cette nue-propriété.

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Actifs immobiliers exonérés

---

- Certains biens immobiliers sont exonérés de l'IFI :
  - L'immobilier affecté à l'exercice de l'activité professionnelle du redevable est exonéré d'IFI comme il l'était pour l'ISF ;
  - Les biens affectés à une activité de location meublée sont exonérés à condition que l'activité soit exercée à titre professionnel au sens de cet impôt (i.e., inscription au RCS, recettes annuelles supérieures à 23 000 € et résultat tiré de la location supérieur aux autres revenus professionnels du foyer fiscal) ;
  - Les activités de marchand de biens et de promotion immobilière sont exonérées s'agissant d'activités commerciales ;
  - Les terres agricoles, les parts de Groupement Foncier agricole, les bois et forêts et les parts de Groupement Forestier continueront à bénéficier des mêmes exonérations partielles que pour l'ISF.



# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Dettes déductibles

---

- Les dettes afférentes aux biens immobiliers imposables sont en principe déductibles. Toutefois, différentes dispositions visent à limiter ou empêcher la déductibilité de certains types de dettes contractées par le redevable.

- 1) Dettes familiales : les dettes contractées par le redevable auprès d'un autre membre du foyer fiscal IFI (conjoint ou concubin, enfant mineur) ne sont pas déductibles.

*Ex. : Monsieur acquiert un bien immobilier au moyen d'un prêt de Madame. L'immeuble est taxable mais le passif de Monsieur à l'égard de Madame ne peut être déduit.*

Les dettes contractées auprès d'autres membres du groupe familial (ascendant, descendant majeur, frère, sœur) ne sont pas déductibles sauf à ce que le redevable puisse justifier « du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ».

- 2) Consenties par une société : les dettes contractées auprès d'une société contrôlée par le redevable seul ou conjointement avec les membres de son groupe familial, sont non-déductibles sauf à ce que le redevable puisse justifier « du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ».

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Dettes déductibles

---

- 3) Emprunts *in fine* : en cas d'acquisition d'un bien immobilier au moyen d'un emprunt *in fine* contracté en direct le redevable ne pourra pas déduire la totalité du principal pendant toute la durée du crédit. Il devra, au contraire, pratiquer un amortissement linéaire théorique sur la durée de l'emprunt.

*Ex.* : Acquisition d'un bien immobilier au moyen d'un emprunt *in fine* de 1 M€ sur 10 ans, l'amortissement théorique sera de 10% par an => Au bout de 2 ans, le montant déductible en passif de l'IFI sera limité à 800 000 €.

- 4) Rabot selon la valeur des actifs : les redevables ayant des biens imposables excédant 5M€, sont soumis à un plafond de déduction des dettes. Si le total des dettes contractées en direct excède 60% de leur patrimoine brut, la quote-part de dettes supérieure à ce seuil ne sera déductible qu'à hauteur de moitié (rabot de 50%), sauf à ce que « *le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal* ».

*Ex.* : Les époux X. sont propriétaires d'un immeuble d'une valeur de 10 M€, financé au moyen d'un emprunt dont le capital restant dû est de 8 M€ => L'emprunt n'est déductible qu'à hauteur de 7 M€. L'actif net imposable est donc de 3M€.

- 5) Refinancement : pour l'évaluation des droits sociaux de sociétés, il ne pourra pas être tenu compte des dettes contractées par la société pour financer l'acquisition d'un bien ayant précédemment appartenu au redevable de l'IFI ou à un des membres de son foyer fiscal.

*Ex.* : Madame X. a cédé un bien immobilier de 1 M€ à une SCI constituée entre ses enfants mais dont elle détient l'usufruit des parts. La SCI a financé l'acquisition au moyen d'un emprunt de 800 K€ => Valeur à prendre en compte pour l'IFI = 1M€.

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Réductions d'impôt

---

- Les dons aux fondations ouvrent droit à réduction d'IFI comme ils ouvraient droit à réduction d'ISF. La réduction est égale à 75% du montant du don retenu dans la limite d'un plafond de 66 666 € soit une réduction maximale de 50 000 €.
- Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de déclaration de l'année précédente et la date limite de dépôt de déclaration de l'année en cours.
- À l'inverse, les investissements dans les PME n'ouvrent pas droit à réduction d'IFI.
  - A titre dérogatoire, les investissements répondant aux conditions d'éligibilité de la réduction ISF PME et réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ouvrent droit à une réduction imputable sur l'IFI 2018.

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

## Obligations déclaratives et paiement

---

- Il n'y a pas de déclaration spécifique pour l'IFI.
- Les personnes imposables à l'IFI devront mentionner dans leur déclaration de revenus les montants brut et net du patrimoine imposable à l'IFI et devront compléter des annexes spécifiques détaillant et évaluant leurs actifs immobiliers.
- Le cas échéant, le montant des dons effectués ainsi que le résultat du calcul du plafonnement de l'IFI devront également être portés sur la déclaration de revenus.
- Le recouvrement de l'IFI s'effectuera par voie de rôle, au moyen de l'émission d'un avis d'imposition distinct de celui de l'IR.