

## L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Article 31 de la loi 2017-1837 du 30 décembre 2017

### MÉMO

► **Signature en date du 20 mars 2018 d'une nouvelle convention fiscale entre la France et le Luxembourg (non ratifiée):**

Cette nouvelle convention devrait apporter notamment des modifications substantielles quant à la définition de la résidence fiscale, à l'imposition des dividendes et gains en capital ainsi que des modalités d'élimination des doubles impositions. Elle instaurerait également des dispositifs anti-abus permettant de ne pas créer des situations de « non-imposition ». **Il convient d'attendre la ratification par les deux Etats pour son entrée en vigueur.**

**La loi de finances pour 2018 a abrogé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en lui substituant à compter de cette année l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).**

L'IFI est bien un nouvel impôt malgré bon nombre de similitude avec l'ISF. Il nécessite à ce titre une approche différente.

La définition du redevable reste identique avec une imposition par foyer fiscal (couple marié sauf exception, partenaires pacés, concubins notoires et les enfants mineurs dont ils ont l'administration légale).

**La grande nouveauté, la base taxable, qui est aujourd'hui recentrée sur les biens et droits immobiliers appartenant au redevable. Elle vise les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme (SCPI, OPCV...).** Les contribuables devront également comprendre dans leur base taxable **les actifs immobiliers détenus sous forme d'unités de comptes dans un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.**

**En cas de démembrement de propriété d'un bien, le principe reste l'imposition de l'usufruitier pour la valeur en pleine propriété. La loi ajoute un cas d'imposition partagée entre l'usufruitier et le nu-propriétaire** (selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts « CGI ») notamment lorsque le démembrement résulte de l'option du conjoint survivant au titre de ces droits légaux (l'article 757 du Code civil - depuis le 1 juillet 2002). **A contrario, lorsque l'usufruit résulte d'une disposition prise par le défunt en faveur du conjoint (donation au dernier vivant ou testament), ce dernier restera imposé sur la pleine propriété du bien.**

**Sous conditions, l'IFI maintient, certaines exonérations partielles** (bois et forêts et parts de groupements forestiers etc...) **ou totales** comme les biens professionnels et **définit des exclusions** pouvant être schématisées telles que ci-après :

- les participations minoritaires soit lorsque le redevable détient directement ou indirectement moins de 10 % d'une société opérationnelle soit moins de 10 % des droits d'un fonds d'investissement ou d'un OPC sous réserve que l'organisme détienne moins de 20 % de son actif en biens et droits immobiliers imposables soit moins de 5 % d'une SIIC,

- l'immobilier détenu (directement ou indirectement) par une société dont le contribuable est associé et affecté à l'activité opérationnelle de cette société,

- les biens ou droits immobiliers détenus (directement ou indirectement) par une entité opérationnelle dont le redevable est associé (directement ou indirectement) et affectés à l'activité opérationnelle d'une société du groupe.

**Le passif déductible est celui afférent à l'immobilier et « à proportion de la fraction de la valeur imposable ».** Sous réserve qu'elles soient existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et effectivement supportées par le redevable, **les dettes contractées pour l'acquisition, la réparation, l'amélioration etc...de biens ou droits immobiliers sont déductibles** (liste restrictive édictée par la loi).

Les impôts admis au passif sont ceux relatifs à la propriété de ces biens et non ceux générés par ceux-ci (notamment taxes foncières, taxe sur les logements vacants, IFI mais exclusion de la taxe d'habitation, de l'impôt sur le revenu ainsi que des prélèvements sociaux).

La loi cite également de nombreuses exceptions à cette déductibilité notamment les prêts familiaux (en direct ou par l'intermédiaire d'une société) ou en modifie les modalités tel que le prêt in fine « retraité » comme un prêt amortissable.

**Enfin, un plafonnement global des dettes déductibles est instauré pour les plus gros patrimoines excédant 5 millions d'euros.** Dans cette hypothèse, lorsque le montant des dettes est supérieur à 60% de la valeur de ce patrimoine, le montant des dettes excédant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de 50%. Ce plafond de déduction ne s'appliquera pas si le contribuable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un « objectif principalement fiscal ».

L'impôt est assis sur une valeur nette imposable ce qui implique que les redevables doivent procéder à une évaluation de leur patrimoine immobilier au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition puis déduire l'ensemble des dettes afférentes à ce patrimoine taxable (maintien de l'abattement de 30 % pour la résidence principale).

**Lorsque ce dernier est supérieur au seuil d'imposition de 1 300 000 €, il est imposé au barème progressif de l'article 977 du CGI (cf. barème IFI ci-dessous). Un système de décote est prévu pour atténuer l'effet de seuil (taxation dès 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €) pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €.**

Les informations figurant dans cette publication ne visent pas à être distribuées, ni utilisées par toute personne ou entité dans un pays ou une juridiction où cette distribution ou utilisation serait contraire aux dispositions légales ou réglementaires ou imposerait à Crédit Lyonnais SA ou ses sociétés affiliées de se conformer aux obligations d'enregistrement dans ce pays. Les données ou informations figurant dans cette publication sont fournies à titre d'information uniquement. Aucune information contenue dans cette publication ne constitue une offre ou une sollicitation par un membre quelconque de Crédit Lyonnais SA de fournir un conseil ou un service d'investissement ou pour acheter ou vendre des instruments financiers. Cette publication ne peut être reproduite en totalité ou en partie, ou communiquée à un tiers sans l'autorisation expresse de Crédit Lyonnais SA.

### L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

LCL Banque Privée  
Bâtiment Rhin  
39 avenue de Paris  
94 800 Villejuif

Achevé de rédiger le 05/04/2018

Directeur de la publication :  
Jean-François Dupouy

Rédacteur en chef :  
Anne-Claire Lemoine

Crédit Lyonnais - S.A. au capital  
de 1 847 860 375 € - Siège  
social : 18, rue de la République  
69002 Lyon - SIREN 954 509 741  
- RCS Lyon.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,5 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

**Les obligations déclaratives de l'IFI sont unifiées sans distinction du montant du patrimoine taxable.** Désormais, les redevables devront mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur **leur déclaration de revenus n° 2042 (accompagnée d'annexes)**. L'IFI sera recouvré par voie de rôle dans tous les cas (à savoir un paiement à réception de l'avis d'imposition).

**L'impôt peut faire l'objet de réduction d'impôt ou d'un plafonnement en fonction des revenus du contribuable. La réduction ISF-PME est supprimée à compter de 2018. Toutefois, les souscriptions intervenues avant le 31 décembre 2017 seront imputables, de manière exceptionnelle, sur l'IFI dû au titre de 2018.** Aujourd'hui, seule la réduction ISF au titre des dons à certains organismes (article 978 du CGI) est reconduite pour l'IFI. Ainsi les redevables pourront imputer sur le montant de l'impôt, 75% de leurs versements avec un avantage fiscal plafonné à 50 000 € par an (plafond de 45 000 € en cas de cumul avec une réduction ISF-PME). Les dons pris en compte sont ceux que le redevable effectue entre la date limite de dépôt de la déclaration de l'année précédant celle de l'imposition et la date de dépôt de la déclaration de l'année d'imposition.

**Enfin, selon la situation de l'investisseur, plusieurs solutions peuvent permettre de réduire l'IFI. La base taxable de l'impôt, recentrée sur les biens et droits immobiliers, peut être réduite par exemple avec la donation de la pleine propriété ou d'un usufruit temporaire (sous conditions), la cession et/ou l'investissement dans des biens exonérés partiellement ou totalement.**