

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)



Présenté par le Cabinet Leduc&Associés

QU'EST CE QUE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE ?

- En contrepartie de la suppression de l'impôt sur la fortune (ISF)
 - A compter du 01/01/2018

IFI VS ISF



POINTS COMMUNS

- Foyer d'imposition
- Seuil d'imposition (1 300 000 €)
- Barème + plafonnement
- Abattement sur résidence principale
- Certaines exonérations



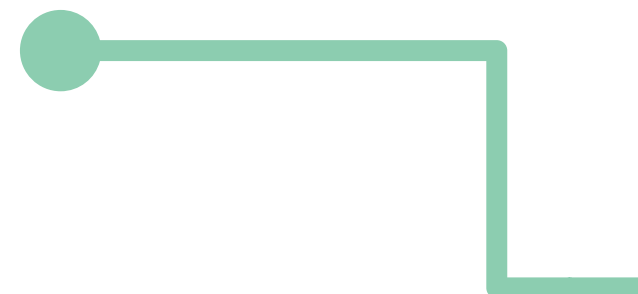
DIVERGENCES

- Modalités déclaratives
- Assiette d'imposition
- Certaines règles d'évaluation
- Déductibilité de certaines dettes
- Réduction de l'IFI

QUELS SONT LES ACTIFS IMPOSABLES ?

Immeubles et droits immobiliers non affectés à une activité opérationnelle détenus :

- En direct (physique ou pierre papiers)
- Par une société patrimoniale ou une société opérationnelle à porportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à son exploitation
- Sur un contrat d'assurance-vie rachetable, contrat de capitalisation au prorata des encours représentatifs d'actifs immobiliers (SCPI, OPCI, SCI)



- **Les titres d'Organismes de placement collectifs (SICAV* & FCP**)** sont exonérés :
 - Si le redevable détient moins de 10% des droits
 - **ET si** l'organisme détient moins de 20% de son actif en biens et droits immobiliers imposables

* Société d'investissement à capital variable

** Fonds commun de placement

QUELLES SONT LES DETTES DÉDUCTIBLES ?

DETTES DÉDUCTIBLES

- Dettes concernant des biens ou droits immobiliers imposables afférents aux dépenses d'acquisition, de réparation et d'entretien
- Impôts dus à raison de la propriété (taxe foncière ...)
- IFI



DETTES NON DÉDUCTIBLES

- Dettes et impôts afférents aux biens autres qu'immobiliers
- Impôt sur le revenu / Prélèvements sociaux / Taxe d'habitation
- Prêts à soi-même sauf si contractés dans un but non principalement fiscal
- Prêts familiaux sauf conditions de prêt normales

QUID DU MONTANT DÉDUCTIBLE POUR CERTAINES DETTES ?

PRÊT IN FINE

- Reconstitution fictive du prêt en un prêt amortissable

SI PATRIMOINE
TAXABLE > 5M€ ET SI
PRÊTS > 60% DU
PATRIMOINE TAXABLE

- La fraction des prêts excédant 60% du patrimoine taxable est déductible à hauteur de 50% de cet excédent sauf si les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal

QUID DE L'IMPOSITION D'UN ACTIF DÉMEMBRÉ ?

IMPOSITION DE L'USUFRUITER

Sur la valeur en pleine propriété du bien

Démembrements provenant :

- D'une donation,
- D'une succession en présence d'une donation au dernier vivant (DDV)

IMPOSITION SÉPARÉE

Au prorata de l'article 669 du CGI

Démembrements provenant :

- D'une succession en l'absence de DDV (US* légal du conjoint survivant)
- De la vente de la NP** sous conditions
- Du don ou legs en NP à une collectivité

* Usufruit

** Nue-propriété

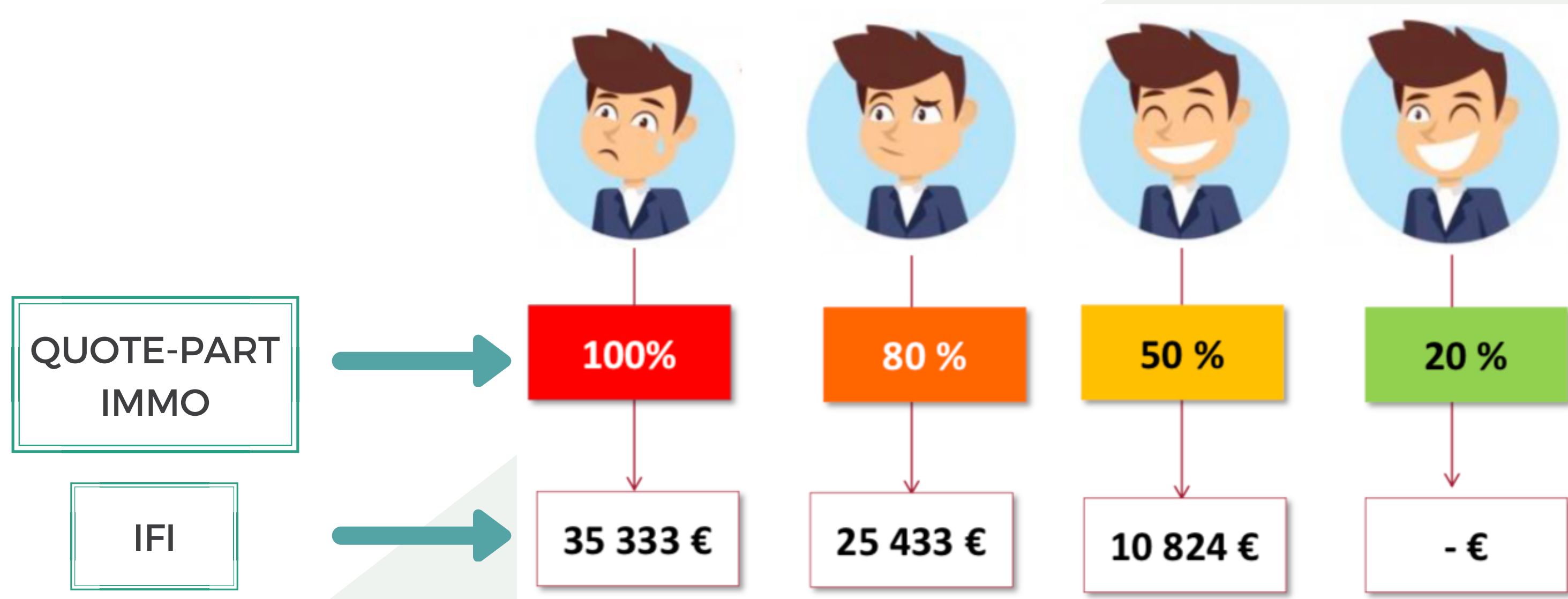
BARÈME IDENTIQUE À CELUI DE L'ISF 2017

IFI 2018 (SEUIL D'IMPOSITION : BASE NETTE TAXABLE > 1 300 000 €)

Base nette taxable (B)	Taux	Calcul
< 800 000 €	0%	$B \times 0$
entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50%	$(B \times 0,005) - 4\ 000\ €$
entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70%	$(B \times 0,007) - 6\ 600\ €$
entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1%	$(B \times 0,01) - 14\ 310\ €$
entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25%	$(B \times 0,0125) - 26\ 810\ €$
> 10 000 000 €	1,50%	$(B \times 0,015) - 51\ 810\ €$

À QUOI S'ATTENDRE ?

EXEMPLE : PATRIMOINE GLOBAL 5 M€





CONCLUSION



L'IMMOBILIER RESTE L'ACTIF LE PLUS TAXÉ :

- **LES REVENUS** : À LA TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ;
- **LE CAPITAL** : À L'IFI ;
- **LA PLUS VALUE NETTE IMPOSABLE** : AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU (TAXE DE 19%) ET AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (17,2%) APRÈS ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION ;
- **ET L'OPTIMISATION EN TERME DE TRANSMISSION EST LIMITÉE**
(consulter le fascicule sur la transmission pour plus de précisions)



IL EST DONC IMPORTANT DE DIVERSIFIER ET D'ADAPTER SON PATRIMOINE EN FONCTION DE CES OBJECTIFS

CONTACTEZ-NOUS



WWW.LEDUC-ASSOCIES.FR



01.40.07.16.34



CONTACT@LEDUC-ASSOCIES.FR



Rencontrons-nous, afin de faire un point sur votre situation patrimoniale et dégager des thèmes de réflexion.