

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : tout ce que vous devez savoir



(© Fotolia)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) remplace l'ISF depuis le 1er janvier 2018. Seuil de taxation, barème, modalités de déclaration...

Les règles à connaître pour ne pas payer un euro de trop.

Malgré de nombreux débats, le Conseil constitutionnel n'a pas censuré l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Son optimisation ne peut être qu'au centre de la gestion de votre patrimoine. Les pistes pour réduire l'IFI ne manquent pas. Mais pour bien défiscaliser, mieux vaut au préalable réaliser un bilan de patrimoine.

Seuil de taxation, barème, modalités de déclaration, biens imposables, dettes déductibles : tout ce que vous devez savoir pour ne pas payer un euro de trop.

Seuil de taxation

Le nouvel impôt imaginé par le gouvernement reprend le seuil de taxation de l'ISF. Il concerne les contribuables détenant un patrimoine immobilier dont la valeur (hors dettes) dépasse le seuil de 1.300.000 euros. Cette valeur s'apprécie au 1er janvier de l'année. Les modifications qui interviennent au cours de l'année (la majorité d'un enfant, la vente d'un bien immobilier...) sont sans incidence sur l'impôt.

D'après les estimations communiquées par Bercy, le nombre de foyers concernés par cet impôt sur la fortune réformé baisserait à 150.000 en 2018, contre 351.000 en 2017. A moins de ne détenir que de l'immobilier, l'IFI devrait coûter moins cher aux contribuables que l'ISF.

Notre conseil

Seuls les biens immobiliers détenus par les enfants mineurs sont à prendre en compte pour l'IFI.

Barème

Le barème de l'IFI est identique à celui qui s'appliquait avec l'ISF. Il s'agit d'un barème progressif dont le taux varie de 0,50% à 1,50% (pour la fraction du patrimoine supérieure à 10 millions d'euros). À titre d'exemple, pour un patrimoine immobilier d'une valeur de 2 millions d'euros, l'IFI exigible en 2018 sera de $(2.000.000 \times 0,70\%) - 6.600$ euros, soit 7.400 euros.

Notre conseil

C'est en calculant le montant dû que vous pourrez estimer la stratégie à mettre en place pour réduire la facture. Ne tardez pas trop.

Modalités de déclaration

Les obligations déclaratives évoluent et l'imprimé 2725, réservé aux contribuables disposant d'un patrimoine supérieur à 2 570 000 euros, est supprimé. Dorénavant, tous les contribuables redevables de l'IFI devront indiquer les biens qu'ils détiennent sur l'imprimé 2042, avec la déclaration de leurs revenus.

Notre conseil

Pour diminuer votre IFI, vous pouvez réaliser un don à l'organisme philanthropique de votre choix jusqu'à la date limite de déclaration des revenus (le calendrier devrait être communiqué en avril 2018).

Biens imposables

Seul l'immobilier, mais tout l'immobilier, doit être déclaré. Les biens détenus en direct ainsi que les biens détenus via des structures sociétaires sont assujettis à l'IFI. L'abattement de 30% réservé à la résidence principale est maintenu.

Attention à l'évaluation des biens détenus en démembrement. En l'absence de donation au dernier vivant, le conjoint survivant qui choisit de recevoir la totalité de l'héritage en usufruit sera imposé sur la valeur du bien en usufruit et les enfants du défunt seront imposés sur la valeur de la nue-propriété.

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, les investissements dans la pierre papier ne sont pas épargnés par le nouvel impôt.

Vos parts de SCPI, d'OPCI ou vos foncières cotées doivent être déclarées, qu'elles soient détenues en direct ou dans un contrat d'assurance vie. Les parts ou actions de sociétés détenant de l'immobilier doivent être déclarées à concurrence de la part investie dans l'immobilier.

Par exemple, si vous possédez 20% d'une société détenant 1 million d'euros au titre de plusieurs biens immobiliers, vous déclarerez au titre de l'IFI 200.000 euros ($20\% \times 1.000.000$).

Toutefois, l'immobilier affecté à l'activité ne doit pas être pris en compte. D'autres exonérations existent. Par exemple, vous n'avez pas à déclarer les biens immobiliers détenus par le biais d'une société dont vous détenez moins de 10% du capital.

Les loueurs en meublé sont également exonérés lorsqu'ils exercent leur activité à titre professionnel (il faut être inscrit au registre du commerce et des sociétés, et percevoir des recettes supérieures à 23.000 euros et qui sont supérieures aux autres revenus professionnels).

Notre conseil.

Pour alléger l'IFI, vous pourriez être tenté de vendre un bien immobilier. N'oubliez pas l'éventuelle imposition de la plus-value.

Dettes déductibles

N'oubliez pas de pouvoir déduire de votre base taxable une dette contractée pour l'acquisition d'un bien exonéré. Comme avec l'ISF, seuls les crédits obtenus pour financer des biens imposables réduisent l'assiette taxable.

Les prêts immobiliers sont pris en compte à hauteur du capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition. Mais la réforme fiscale réserve un traitement particulier aux emprunts in fine : le contribuable ne peut malheureusement plus déduire chaque année la totalité du capital restant dû, comme c'était le cas autrefois avec l'ISF.

Pour calculer la part déductible, le contribuable devra au contraire pratiquer un amortissement linéaire théorique sur la durée de l'emprunt.

Un dispositif anti-abus est aussi mis en place. Lorsque la valeur des biens immobiliers dépasse 5 millions d'euros, les dettes déductibles dépassant 60% de la valeur de l'actif déclaré ne sont prises en compte qu'à hauteur de la moitié de leur montant.

Enfin, les prêts réalisés en famille ne sont pas déductibles, sauf les dettes contractées auprès d'un proche ne faisant pas partie du foyer fiscal au sens de l'IFI et à la condition que le redevable justifie du caractère normal du prêt.

Notre conseil

Les impôts ne sont plus déductibles, hormis la taxe foncière. Mais ils sont pris en compte pour le calcul du plafonnement.



ISF

Par [Barbara Hufnagel](#)

LE REVENU - Publié le 02/02/2018 à 10:37 - Mis à jour le 02/02/2018 à 10:38
