

## Création de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

La loi de finances pour 2018 remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'IFI est recentré sur l'immobilier détenu directement ou indirectement au-travers d'une société et reprend certaines dispositions applicables à l'ISF. A ce jour, les commentaires de l'administration fiscale n'ont pas été publiés.

□ Le seuil d'assujettissement (1,3 M€), l'imposition par foyer, le barème progressif (de 0,5 % à 1,5 %), ainsi que les règles d'évaluation des biens (abattement de 30 % sur la résidence principale) restent identiques à ceux de l'ISF, tout comme les dispositions applicables au calcul du plafonnement.

### □ Assiette de l'IFI

> Sont soumis à l'IFI :

- les biens et droits immobiliers non affectés à l'activité professionnelle ;
- les titres de sociétés ou d'organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers taxables détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les actifs financiers sortent donc de l'assiette de l'IFI sauf si leur sous-jacent, direct ou indirect, est constitué de biens imposables à l'IFI. Ainsi par exemple, et sauf exceptions, la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie rachetables exprimés en unités de compte est taxable à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des actifs immobiliers.

*A noter : quelle que soit la date du décès, en cas d'usufruit légal du conjoint survivant, l'imposition est dorénavant répartie entre usufruitier et nu-proprétaire en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème de l'art.669 du CGI). En revanche, en cas de donation au dernier vivant ou de testament, la règle reste inchangée (imposition par l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété du bien).*

> Sont exclus du champ de l'IFI, sous conditions, certains biens immobiliers, notamment :

- les biens détenus par des sociétés opérationnelles dont le redevable détient, directement ou indirectement, moins de 10 % ;
- les biens affectés à l'exploitation opérationnelle de la société qui les détient ;
- les biens détenus par des OPC (Organisme de placement collectif) si l'actif est composé de moins de 20 % de biens taxables et si le redevable, seul ou avec le foyer fiscal\*, détient moins de 10 % des parts.

*A noter : pour les SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées), le seuil de détention en-deçà duquel ces actions sont exclues du champ de l'IFI est fixé à 5 % du capital et des droits de vote.*

> Des exonérations permettent d'écarter totalement ou partiellement, sous conditions, l'imposition de certains biens :

- les immeubles détenus directement ou indirectement par le redevable et affectés à son activité professionnelle (exonération à hauteur de la participation du redevable) ;
- les bois et forêts et parts de groupements forestiers (exonération partielle de 75 %) ;
- les biens ruraux donnés à bail long terme et parts de GFA (exonération de 50 à 75 %).

*A noter : suppression de l'exonération partielle des titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil. Les contribuables ayant un engagement Dutreil en cours au 31 décembre 2017 seraient tenus de respecter leur obligation de conservation jusqu'au terme de leurs engagements pour éviter la remise en cause de l'exonération partielle dont ils ont bénéficié au titre de l'ISF. Il en serait de même pour les exonérations partielles des titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux.*

### □ Passif déductible

> Passif du redevable

○ Par principe, sont déductibles uniquement les dettes fixées par la loi, existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, contractées par le redevable, effectivement supportées par lui et afférentes aux actifs imposables (dépenses d'acquisition de biens ou de droits immobiliers, dépenses de réparation ou d'entretien, d'amélioration, de construction...).

Pour les actifs partiellement imposés à l'IFI, le passif est déductible à proportion de la fraction de valeur imposable.

○ Impôts déductibles : seuls les impôts dus à raison de la propriété des biens restent déductibles (taxes foncières ou éventuelle taxe sur les locaux vacants). Les impôts qui incombent à l'occupant (comme la taxe d'habitation) ne sont plus déductibles de même que les impositions dues à raison des revenus générés par les biens (revenus fonciers ou BIC).

> Passif du redevable (suite)

○ Prêt in fine contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier : des annuités théoriques sont déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme de ces annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.

○ Prêts familiaux : ne sont, en principe, pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés, directement ou indirectement :  
- auprès d'un membre du foyer fiscal\* ;  
- auprès d'un membre du groupe familial\*\* du redevable ;  
- auprès d'une société contrôlée par le redevable, seul ou conjointement avec un membre de son foyer fiscal ou de son groupe familial\*\*.

Dans ces deux derniers cas, si le redevable justifie du caractère normal des conditions de prêt (respect des échéances du montant et du caractère effectif des remboursements notamment), il peut normalement déduire les dettes correspondantes.

○ Création d'un plafond de déduction pour les patrimoines taxables > 5 millions d'euros : lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. Ce plafond de déduction ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

> Passif social

○ Neutralisation du passif résultant d'une « vente à soi-même » : pour l'évaluation des titres d'une société contrôlée par un membre du foyer fiscal, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par cette société pour l'acquisition, dans un objectif principalement fiscal, d'un bien immobilier appartenant à ce même foyer fiscal.

○ Mise en place de mesures anti-abus pour la valorisation des titres de la société afin d'éviter une réduction du montant de l'IFI par les redevables (comptes-courants d'associés par exemple). Sont, en principe, partiellement prises en compte les dettes contractées, directement ou indirectement, pour l'acquisition d'un bien immobilier ou des dépenses déductibles :

- auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal\* (sauf si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal) ;
- auprès d'un membre du groupe familial\*\* du redevable (sauf justification du caractère normal du prêt) ;
- auprès d'une société contrôlée par le redevable ou un membre de son groupe familial\*\* (sauf si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal).

□ **Réductions** : seule est maintenue la réduction en faveur des dons au profit de certains organismes. Sous conditions, les redevables peuvent imputer sur le montant de leur IFI 75 % de leurs versements dans la limite de 50 000 € par an.

**A noter** : la réduction de 50 % sur l'investissement dans les PME est supprimée. Toutefois, les investissements éligibles à la réduction ISF-PME réalisés entre la date limite de la déclaration de l'ISF 2017 et le 31 décembre 2017 seront imputables sur l'IFI dû au titre de 2018.

\* Foyer fiscal = couple marié, pacsé ou en concubinage notoire et leurs enfants mineurs.

\*\* Groupe familial = ascendants, descendants majeurs et frères ou sœur d'un membre du foyer fiscal.