

FICHE DE CONSEILS

L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

Il remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) depuis 2018. Le seuil d'imposition et le barème restent identiques à celui-ci, l'assiette et les possibilités de réduire l'impôt ont changé.

L'IFI concerne les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non affecté à une activité professionnelle s'élève à plus de 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

La base d'imposition

Elle est constituée de la valeur : des actifs immobiliers (maison, appartement, terrain, parking, local, etc.), des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts d'organisme de placement collectif immobilier (OPCI), sans oublier de la valeur de rachat représentative des actifs immobiliers dans les contrats d'assurance vie en unités de comptes.

Les titres de sociétés foncières cotées sont exclus de la base d'imposition.

Quant aux abattements, les personnes assujetties à l'IFI bénéficient toujours des avantages qui existaient dans le cadre de l'ISF. La valeur de la résidence principale se voit, par exemple, encore assortie d'une décote de 30%.

Les dettes déductibles

Il s'agit des dettes existantes au 1^{er} janvier. Elles concernent principalement les frais d'acquisition, de construction, d'agrandissement ainsi que les dépenses liées aux réparations, à l'entretien ou à l'amélioration des biens.

Les possibilités de déduction ont été sensiblement réduites par rapport à celles qui prévalaient sous le régime de l'ISF, notamment au niveau des emprunts.

Désormais, seuls les *prêts in fine* dans lequel l'emprunteur ne rembourse que les intérêts pendant la durée du prêt avant de restituer le capital à l'échéance, ainsi que les prêts familiaux sont admis en déduction, sous certaines conditions.

Dans le premier cas, l'assujetti à l'IFI est autorisé à déduire la somme des annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu.

Dans le second cas, la déduction est soumise au respect d'une double exigence : le prêteur ne doit pas faire partie du foyer fiscal du contribuable assujetti à l'IFI, tandis que l'emprunteur est tenu de justifier du caractère normal des conditions du prêt, notamment eu égard aux échéances et à l'effectivité des remboursements.

Par ailleurs, les dettes des contribuables dont le patrimoine immobilier dépasseraient les 5 millions d'euros, sont déductibles dans la limite de 50% lorsque le montant des déductions excède 60% de la valeur des biens.

Le barème

La loi a conservé le barème de l'ISF, avec six tranches d'imposition et des taux allant de 0 à 1,5%.

Les réductions

La réduction liée à la souscription au capital de PME (FIP et FCPI) a été supprimée. Tout comme les exonérations attachées au pacte Dutreil et aux salariés mandataires sociaux. Aujourd'hui, seuls les dons aux associations et fondations ouvrent droit à une réduction (75% du versement).

Les modalités déclaratives

Il n'existe plus de déclaration spécifique.

Les contribuables doivent mentionner la valeur brute et la valeur nette taxable de leur patrimoine sur la déclaration d'impôt sur le revenu et renseigner les annexes à joindre à cette dernière.

Texte de référence :

Loi 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

En savoir + : www.service-public.fr

Dernière actualisation : Janvier 2018