

FISCALITÉ : L'IFI, UN NOUVEL ISF RECENTRÉ SUR L'IMMOBILIER

Moins de foyers assujettis, moins de patrimoine taxable et donc moins d'impôt pour la plupart des foyers, la transformation de l'ISF en IFI est assurément l'une des bonnes nouvelles fiscales de ce début d'année pour les contribuables concernés.

à la une

L'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) n'est plus. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il a été remplacé par l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière, en application d'un des engagements pris par Emmanuel Macron pendant sa campagne présidentielle. Objectif affiché : favoriser l'investissement dans l'économie productive en allégeant la fiscalité sur le capital. A la clé, une diminution drastique du nombre de foyers assujettis, qui devrait passer selon les estimations de Bercy de 350.000 à 150.000 ménages.

STRUCTURE PROCHE DE L'ISF

La structure de l'IFI demeure voisine de celle de l'ISF, la taxation reposant sur une photographie du patrimoine détenu au 1^{er} janvier. Ainsi, la définition des redevables ne change pas : l'IFI concerne les contribuables résidant en France et les non-résidents qui détiennent des biens dans l'Hexagone. La composition du foyer fiscal au titre de l'IFI reste la même qu'au titre de l'ISF : l'impôt frappe les parents et leurs enfants mineurs à charge. Dès 18 ans, un enfant et son patrimoine ne sont plus visés par l'IFI s'il ne dépasse pas le seuil d'imposition. Limite qui reste fixée à 1,3 million d'euros de patrimoine taxable net de dettes. De même, le barème est reconduit à l'identique, avec un taux maximum toujours fixé à 1,5% pour la tranche de patrimoine taxable excédant 10 millions d'euros.

L'abattement légal de 30% dont bénéficie la résidence principale perdure, ce qui permet de ne prendre en compte l'habitation du foyer pour seulement 70%

de sa valeur sur le marché immobilier. Enfin, le principe du plafonnement qui prévalait dans l'ISF a été transposé dans le cadre de l'IFI. Ce qui permet de réduire l'IFI de sorte que le total des impôts directs et de l'IFI ne dépasse pas 75% des revenus de l'année précédente.

MODIFICATION DE L'ASSIETTE IMPOSABLE

Cependant, ce nouvel impôt comporte aussi des modifications radicales. La plus spectaculaire porte sur l'assiette imposable, drastiquement réduite, entraînant dans la majorité des cas soit une diminution d'impôt, soit une non-imposition. L'IFI exclut en effet tout le patrimoine financier, des meubles meublants aux titres de sociétés en passant par le cash, les bijoux, l'épargne financière et l'assurance-vie.

Mais certains contribuables pourraient tout de même voir leur impôt augmenter à l'occasion du passage de l'ISF à l'IFI. Première raison à cela, une notion de l'immobilier qui s'apprécie très largement : un bien immobilier peut être pris en compte même s'il est détenu indirectement par le biais d'une société, d'un contrat d'assurance vie ou d'un contrat de capitalisation. Ainsi, certains biens autrefois non taxables à l'ISF pourraient l'être à l'IFI. Toutefois et pour préserver les petits actionnaires, le fait de détenir moins de 10% du capital ou des droits de vote d'une entreprise permettrait d'échapper à cette taxation de l'immobilier détenu indirectement.

Deuxième explication : des règles plus restrictives pour la déduction du passif. Par exemple, l'impôt

sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe d'habitation ne viendront plus diminuer le patrimoine taxable comme c'était le cas dans l'ISF, seuls l'IFI lui-même et la taxe foncière étant déductibles.

RESTRICTIONS AU NIVEAU DU PASSIF DÉDUCTIBLE

Mais c'est surtout la prise en compte des dettes proprement dites qui pourrait changer la donne. En principe, dans le cadre de l'IFI, les dettes demeurent déductibles sous conditions, ce qui permet de diminuer le patrimoine taxable. Mais les possibilités de déduction sont réduites par rapport à l'ancien ISF, en particulier s'agissant des prêts in fine (prêt dont on rembourse le capital en une fois au terme) qui ne sont pas déductibles en totalité. Le législateur est d'abord parti à la chasse aux prêts familiaux. Ainsi, seuls les prêts déclarés à l'administration, comportant un échéancier et un taux de rémunération cohérents auront toutes les chances d'être admis en tant que passif déductible.

De surcroît, au titre de l'IFI, un prêt in fine souscrit pour l'acquisition d'un actif imposable doit être fictivement amorti linéairement de sorte que son montant pris en compte au passif est égal au total des annuités théoriques restant dues au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Ainsi, pour un bien imposable acquis début 2017 grâce à un prêt in fine d'un montant de 1,5 million d'euros sur 15 ans, le montant déductible dans la déclaration d'IFI en 2018 sera de 1,4 million d'euros (soit une année amortie fictivement). Dans le cas où aucune échéance n'aurait été prévue avec l'établissement prêteur, il est prévu de considérer pour le calcul de l'amortissement fictif une durée du prêt de 20 ans, soit 5% à amortir par an.

De plus, un plafonnement des dettes déductibles est instauré dans le cadre de l'IFI qui n'existait pas dans l'ancien ISF. ►

“Le nombre de foyers assujettis devrait passer selon les estimations de Bercy de 350.000 à 150.000 ménages”



Ce mécanisme s'applique sous deux conditions cumulatives. Première condition, la valeur du patrimoine taxable doit être supérieure à 5 millions d'euros, tous les contribuables ne seront donc pas concernés.

Seconde condition, le montant des dettes admises en déduction excède 60 % de cette valeur d'au moins 5 millions. Si ces conditions sont réunies, la dette n'est pas déductible en totalité : au-delà de ce seuil, la déduction ne s'opère qu'à hauteur de 50%.

Exemple :

Prenons le cas d'une personne possédant des biens immobiliers évalués à 14 millions d'euros, financés par une dette de 12 millions d'euros. Elle est visée par le plafonnement puisque son patrimoine est évalué à plus de 5 millions et que la dette représente plus de 60% de son patrimoine immobilier (plus de 8,4 millions d'euros). La dette au-delà de cette limite soit 3,6 millions d'euros

(12 - 8,4) n'est déductible que pour 1,8 million d'euros (la moitié de 3,6 millions). Au total, la dette déductible est de 10,2 millions d'euros (8,4 + 1,8). Le patrimoine net est donc de 3,8 millions d'euros, ce qui représente une majoration de l'impôt par rapport à une règle où la dette aurait été déductible en totalité.

Cependant, il demeure possible de compenser les effets de ces restrictions, et/ou de diminuer son IFI. Le plus simple ? Vendre de l'immobilier. Mais pas n'importe lequel ni en dépit de tout bon sens. Ainsi, on peut se poser la question de conserver une résidence secondaire inutilisée ou un appartement locatif peu rémunérateur, coûteux à entretenir et onéreux en impôts locaux. On peut aussi tenter de profiter d'une aubaine fiscale, la plus-value à la revente de certains terrains à bâtir étant partiellement détaxée dans les zones tendues (zones A, A bis) où l'offre de logements est

insuffisante pour répondre à la demande. Dans ce cadre et pour une durée limitée (en 2021 il sera trop tard), les terrains constructibles ou les immeubles voués à la démolition en vue de la construction d'immeubles d'habitation collectifs ouvrent droit à un abattement de 70% ou 85%, sous conditions.

Il reste aussi possible d'opter pour des solutions plus habituelles, ayant survécu de la transformation de l'ISF (sachant que la réduction ISF PME s'est éteinte au 31 décembre 2017). Le redevable conserve par exemple la possibilité d'effectuer un don à un organisme d'intérêt général pour bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à la date limite de déclaration. La réduction d'impôt, égale à 75% des versements, est soumise à une limite de 50.000 euros entre deux déclarations.



NOUVELLES MODALITÉS DE DÉCLARATION

C'est l'une des nouveautés notables introduites par le législateur à l'occasion de la création de l'IFI, en remplacement de l'ISF. Le nouvel impôt marque la fin des déclarations spécifiques à renvoyer au fisc au plus tard mi-juin, indépendamment de la déclaration de revenus, accompagnées d'un chèque. A partir du printemps 2018, la déclaration d'IFI s'effectuera via un formulaire complémentaire de la déclaration de revenus, pouvant s'effectuer en ligne et selon les mêmes délais. Un bémol pour les personnes déjà habituées à déclarer leur ISF en même temps que leur déclaration de revenus : après quatre ans d'obligations fiscales allégées, il va de nouveau falloir remplir des annexes détaillant la composition du patrimoine immobilier. Quant au paiement, il sera effectué en même temps que l'impôt sur le revenu, à l'occasion du solde à payer en septembre. Un gain de trésorerie de trois mois appréciable pour les redevables concernés.