

Déclarer votre IFI

L'impôt sur la fortune immobilière s'applique aux contribuables dont le patrimoine taxable dépasse 1,3 million d'euros. La déclaration de patrimoine est jointe à celle des revenus. Voici les grandes règles de l'IFI, qui remplace l'ISF. Le patrimoine mobilier est donc désormais exonéré d'imposition sur la fortune.

Si l'IFI est un nouvel impôt, il présente des similitudes avec l'ISF.

Des similitudes

Le barème de l'IFI est identique à celui de l'ISF. Si votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros, vous êtes soumis à l'IFI. Le barème commence à 800 000 €.

Les personnes imposables sont les personnes physiques domiciliées en France (pour leur patrimoine situé en France ou à l'étranger) et les personnes physiques domiciliées hors de France, pour leurs biens situés en France. L'imposition a lieu par foyer fiscal (couples mariés, pacsés ou en concubinage notoire).

La résidence principale peut toujours bénéficier d'un abattement de 30 %.

Les bois et forêts qui pouvaient être exonérés à concurrence de 75 % pour l'ISF, conservent de même régime pour l'IFI. (sous condition de gestion durable et d'engagement de conservation pendant 30 ans). Les dons aux organismes d'intérêt général sont déductibles à hauteur de 75 % de leur montant (dans la limite de 50 000 €).

Des différences

La principale différence entre l'ISF et l'IFI, c'est son assiette. Alors que l'ISF avait vocation à taxer l'ensemble du patrimoine, l'IFI se focalise sur la partie immobilière. Les valeurs mobilières, les liquidités sont donc

désormais exclues de la taxation du patrimoine.

Sont imposables les biens immobiliers non bâtis (terrains agricoles ou terrains à bâtir), les immeubles bâtis (indépendamment de leur usage, logement, commerce ou autre) et qu'ils soient loués ou utilisés par le propriétaire.

Les droits réels immobiliers (usufruit notamment) sont imposables ainsi que les parts ou actions de société à hauteur de leur fraction représentant les biens immobiliers détenus par la société.

S'agissant des biens en usufruit, le principe demeure que l'usufruitier est imposable sur la valeur de la pleine propriété, comme pour l'ISF, mais la règle est assortie d'exceptions :

- si l'usufruitier a vendu la nue-propriété des biens pour ne garder que l'usufruit et que la vente a été faite à d'autres que ses héritiers présomptifs,
- si le démembrement résulte d'une disposition légale concernant l'usufruit légal du conjoint survivant et enfin,
- si le redevable a donné la nue-propriété à l'État ou une commune notamment.

Dans ces cas, il faut répartir la valeur entre usufruitier et nue-propriétaire selon le barème qui tient compte de l'âge de l'usufruitier.

En annexe II, vous devez déclarer les biens immobiliers que vous détenez directement. L'annexe III est consacrée aux biens immobiliers détenus indirectement, par le biais de parts ou actions de sociétés ou d'organismes. Il faut également déclarer les placements collectifs : parts ou actions de SCPI, d'OPCI, d'OPCVM ou de foncière cotées.

Mais la loi admet des exceptions en faveur :

- Des parts ou actions de société opérationnelles si le redeva-

L'IFI doit être déclaré au printemps avec les revenus et payé en septembre

ble en détient moins de 10 %.

- Des parts ou actions d'organisme de placement collectif, si le contribuable en détient moins de 10 % et que l'actif est composé pour moins de 20 % de biens immobiliers.

- Des actions de SIIC, si le contribuable en détient moins de 5 %. S'agissant des titres de sociétés, la loi ne les taxe qu'à hauteur de la part représentant les biens ou droits immobiliers. Il faut donc établir un coefficient entre la valeur vénale des biens et droits immobiliers et la valeur vénale de l'ensemble des actifs de la société.

La loi exonère les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle.

Les biens qui sont affectés à l'activité d'une société dans laquelle le contribuable exerce son activité principale sont exonérés ; ce cas vise l'hypothèse où l'immobilier qui appartient au contribuable est loué à la société de personne dans laquelle il exerce son activité.

Les contrats d'assurance-vie et de capitalisation sont imposables s'ils sont rachetables.

Déduction du passif

Les dettes peuvent être déduites si elles se rapportent à un actif taxable. Sont déductibles les emprunts contractés pour acheter un bien immobilier ou pour financer des travaux d'agrandissement ou de réparation et d'entretien. Mais la loi nouvelle prévoit des mécanismes de plafonnement :

- Pour les crédits remboursables in fine, la part déductible est limitée à la somme des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu.
- Si le patrimoine immobilier dépasse 5 millions d'euros et si

le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes dépassant ce seuil n'est déductible que pour 50 % de l'excédent.

Sont également déductibles les impôts suivants : taxe foncière, taxe sur les locaux vacants, taxe sur les bureaux en Ile-de-France, droits de mutation en instance de paiement. En revanche, la taxe d'habitation et l'impôt sur le revenu ne sont pas déductibles. L'IFI est lui-même déductible.

Le barème de l'IFI

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition
Jusqu'à 800 000 €	0 %
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,5 %
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,7 %
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1 %
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

Enfin, les investissements dans les PME (réduction ISF-PME) ne sont plus déductibles. Toutefois, à titre dérogatoire, les versements faits jusqu'au 31 décembre 2017 restent déductibles sous plafonnement.

Quel délai de déclaration ?

La déclaration d'IFI est désormais conjointe à celle de la déclaration de revenus. Vous devez donc la déposer au plus tard le 22 mai, 29 mai ou 5 juin, suivant votre département. Le formulaire est le n° 2042-IFI-K annexe à votre déclaration (ou 2042-IFI-SK pour ceux qui ne déposent pas de déclaration de revenu).

L'impôt est à payer par voie de rôle d'ici le 15 septembre 2018.