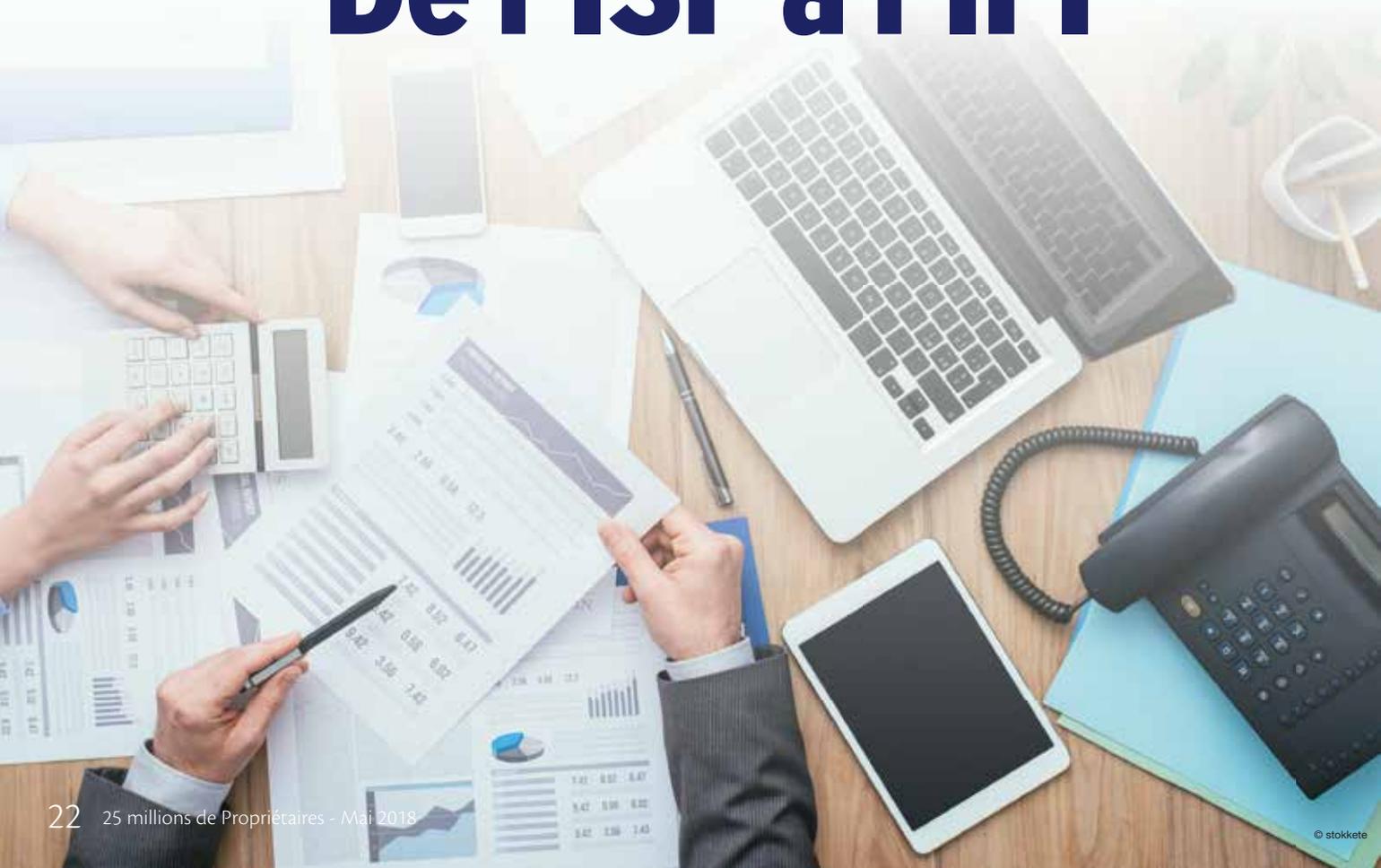


La loi de finances pour 2018 a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune par l'impôt sur la fortune immobilière. Ce passage de l'ISF à l'IFI est-il une bonne nouvelle pour les propriétaires ? Comment fonctionne ce nouvel impôt ? Réponses dans ce dossier.

Bertrand Desjuzeur

De l'ISF à l'IFI



Pourquoi l'IFI ?

L'exposé des motifs du projet de loi de finances indiquait sobrement à l'automne 2017 qu'il s'agissait de créer, à des fins budgétaires « *une contribution spécifique aux charges publiques pesant sur les actifs immobiliers des contribuables dont le patrimoine immobilier est le plus élevé* ».

Selon le rapport de la commission des finances à l'Assemblée (12 octobre 2017, n°273), l'ISF a rapporté 4,039 milliards d'euros en 2016 et frappait 351 000 contribuables. En 2014, la part immobilière représentait 36,7 % de l'assiette de l'ISF. L'assiette liée à la résidence principale correspondait à 44,7 milliards et celle des autres immeubles à 108,8 milliards (et, avant abattements, 4,2 milliards pour les bois et forêts, biens ruraux et parts de GFA). La création de l'IFI correspond donc environ à la suppression des deux tiers de l'assiette de l'ISF.

Qui est gagnant ?

Dans la mesure où elle supprime la part mobilière de l'assiette de l'ISF, la réforme de cet impôt avantage les contribuables qui disposent de patrimoines mobiliers conséquents. Ceux qui disposent d'un patrimoine réparti entre valeurs mobilières et placements immobiliers verront leur facture d'impôt allégée. Quant à ceux qui ont un patrimoine exclusivement composé d'immeubles, la réforme ne leur apporte aucune amélioration mais elle ne crée pas non plus par elle-même de charge supplémentaire. Elle pourrait utilement les inciter à faire un bilan patrimonial pour envisager des restructurations de patrimoine ou des donations par exemple.

Selon le rapport de la commission des finances à l'Assemblée, l'ISF a rapporté 4,039 milliards d'euros en 2016

Pour décrire l'IFI, envisageons les personnes et biens imposables, les biens exonérés, les dépenses déductibles puis les règles de déclaration et de paiement.

Personnes et biens imposables

Les personnes imposables

Sont imposables les personnes physiques et non les personnes morales. L'imposition se fait par foyer ce qui vise donc les couples mariés, ceux liés par un PACS ou ceux vivant en concubinage notoire. Les biens des mineurs sont imposés avec ceux de leurs parents.

L'IFI vise les personnes domiciliées en France et concerne leurs biens immobiliers, qu'ils soient situés en France ou ailleurs. Les personnes physiques domiciliées hors de France ne sont imposables que pour les biens situés en France.

Les immeubles imposables

Le principe est simple : l'IFI frappe l'immobilier. Mais des difficultés peuvent se présenter pour cerner avec précision le patrimoine imposable.

L'article 965 du Code général des impôts¹ vise les biens et droits immobiliers et les parts ou actions des sociétés et organismes, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Le principe est la taxation de tous les immeubles bâtis (logements, bureaux, etc) ou non bâtis (bois et forêts, terres agricoles ou à bâtir, etc), quelle que soit leur affectation, privée ou professionnelle et les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage...).

Le point de vue de l'UNPI : une première étape vers l'abrogation

Le remplacement de l'ISF par l'IFI correspond pour l'essentiel à une restriction de son champ d'application au seul patrimoine immobilier. Il représente donc une baisse de la fiscalité du patrimoine. A ce titre, l'UNPI approuve une telle réforme qui réduit la pression fiscale sur le patrimoine.

En revanche, cette baisse ne profite qu'à la part mobilière du patrimoine. Les contribuables dont le patrimoine est essentiellement composé d'immobilier n'en tirent donc pas directement avantage. Même si, par ailleurs, ils doivent supporter la hausse de la CSG, ces contribuables ne subissent pas de hausse d'impôt avec la création de l'IFI. L'UNPI considère donc que la création de l'IFI est une bonne étape et qu'il faut désormais aborder la deuxième : la suppression de l'IFI, suite logique de la suppression de l'ISF.

Par ailleurs, de nombreux pays Européens ont supprimé l'imposition sur la fortune. La France sera-t-elle le dernier pays à maintenir cet outil néfaste ?

Les titres de sociétés

Pour les titres de sociétés, le principe est d'imposer la part immobilière de la valeur de la société.

Il faut donc faire le rapport entre la valeur vénale des droits et biens immobiliers de la société et la valeur vénale de l'ensemble des actifs. Cela permet de déterminer un coefficient qui fixe la part immobilière de l'actif de la société.

Exemple 1

Calcul du coefficient immobilier des sociétés

Si une société X possède des actifs d'une valeur de 5 millions d'euros, et que ces actifs sont composés de 3 millions d'euros d'immeubles, elle a un coefficient immobilier de 60 %.

Supposons que la société ait par ailleurs des dettes d'un montant d'un million d'euros et que le contribuable possède la moitié des titres de la société X.

Sa participation représente donc 2 millions d'euros.

Il faut y appliquer le coefficient d'immobilier de 60%. Sa part imposable à l'IFI est donc de 1,2 million d'euros.

Le calcul devient plus complexe lorsque la société détient elle-même une participation dans une autre société. Il faut alors calculer le coefficient immobilier de la filiale et l'utiliser pour le calcul de la valeur immobilière de la participation. Reprenons le même exemple, dans le cas où la société détient dans son patrimoine des titres d'une autre société.

Exemple 2

Détention indirecte d'une société

La société X détient, dans son patrimoine de 5 millions d'euros, outre 3 millions d'euros d'immeuble, des titres d'une société Y pour 1 million d'euros.

On suppose que le coefficient immobilier de la société Y est de 80%.

Le coefficient immobilier de la société X sera de 0,76 :

la valeur de ses immeubles (3 millions) + la valeur des titres de Y (1 million) réduite du coefficient de 0,8 soit 800 000 euros, rapportée à la valeur de l'actif de 5 millions, soit 0,76.

La valeur de la société étant de 4 millions, le contribuable qui détient la moitié des parts, a une valeur de 2 millions.

Cette part, affectée du coefficient immobilier de X de 0,76 est à déclarer pour 1,52 million d'euros.

On peut multiplier les cascades de participation, il faut alors partir du niveau le plus bas et remonter jusqu'à la société dont le contribuable détient les titres.

Les exceptions au principe de taxation

Les règles indiquées ci-dessus montrent donc, par principe, une imposition large de l'immobilier détenu par des sociétés. Mais la loi a atténué la rigueur du principe par une série d'exceptions touchant le patrimoine immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société, les participations minoritaires et l'immobilier professionnel du contribuable.

L'immobilier opérationnel des sociétés

L'immobilier qui est affecté à l'activité opérationnelle d'une société n'est pas retenu dans la base taxable. L'idée est la même que celle qui prévalait pour l'ISF qui tendait à écarter de l'imposition les biens professionnels.

La règle du CGI (article 965,2° a) est la suivante : ne sont pas retenus pour le calcul de la part immobilière, les biens ou droits immobiliers détenus directement par la société² ou par une société³ dont la société détient directement ou indirectement des parts ou actions, « *lorsque ces biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme qui les détient* ».

La règle s'applique pour les immeubles détenus directement par la société dans laquelle le redevable détient ses titres et pour les immeubles détenus par une filiale de cette société.

Cette disposition vise tous les types d'activités de société, mais les immeubles mis à disposition ou donnés en location ne sont pas concernés par l'exclusion.

Soit un contribuable disposant de parts dans une société civile détenant des participations dans deux autres sociétés, l'une ayant une activité industrielle l'autre une activité commerciale. L'immobilier de ces deux sociétés, utilisé pour leur activité, et inscrit à leur actif, sera exclu de la base de l'IFI.

En revanche, si la société industrielle loue un immeuble à la société commerciale, il n'est plus affecté à sa propre activité et il sera dans le champ de l'IFI.

Le cas d'un groupe de sociétés est précisé par l'article 965 2° b. Soit un contribuable détenant des parts d'une société, elle-même détenant des participations dans des sociétés. Il faut distinguer plusieurs hypothèses suivant qu'il s'agit d'une filiale contrôlée par la société mère ou d'une société hors contrôle de la société qui détient la participation.

- L'immobilier détenu par la filiale contrôlée, inscrit à son actif est utilisé par elle-même, par sa société mère ou une autre filiale contrôlée, est hors champ de l'IFI.
- L'immobilier détenu par la filiale hors contrôle et utilisé par la société mère est hors champ.
- L'immobilier détenu par la filiale contrôlée ou par la société mère mais mis à disposition de la société hors contrôle, est dans le champ de l'IFI.

Les participations minoritaires

La loi prévoit une règle particulière pour les sociétés opérationnelles lorsque le contribuable en détient une participation minoritaire, fixée à moins de 10 % du capital. Ces participations sont exclues de l'IFI. Cela vise les sociétés ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (art. 965 2° al. 3 et 4).

En pratique, le contribuable qui détient des actions de société cotées n'a pas à considérer s'il y a de l'immobilier dans ces sociétés, sa participation est exclue de l'IFI.

Le cas des SIIC

Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) n'ont pas, au sens de ce texte fiscal, d'activité opérationnelle, elles sont donc exclues de l'exonération au titre des participations minoritaires. Mais la loi a prévu un cas spécifique en faveur des petits porteurs. Si le contribuable détient moins de 5 % du capital, sa participation est exclue de l'IFI.

Les OPC

Pour le cas spécifique des organismes de placement collectif, leurs titres sont exclus de l'assiette de l'IFI si le contribuable détient moins de 10 % des droits mais sous réserve d'une condition supplémentaire : l'actif doit être composé de moins de 20% de biens ou de droits immobiliers. Cette règle (art. 972 bis) vise les titres d'OPCVM ou des fonds d'épargne salariale notamment.

En cas d'absence d'information

Le législateur a tenu compte du fait que le contribuable pouvait ne pas disposer des informations nécessaires pour le calcul de la part immobilière d'une société. L'article 965 3° indique que si le contribuable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions représentatives des biens ou droits immobiliers qu'il détient directement, aucun rehaussement ne sera effectué.

En principe, il revient à la société de transmettre les informations requises à ses associés. Si vous n'avez pas reçu ces informations, il est conseillé d'adresser un courrier à la société pour ménager la preuve que vous avez cherché à obtenir les données mais que c'est la carence de la société qui explique votre manque d'information. Précisons que cette règle de l'article 965 3° ne peut être invoquée que pour les participations minoritaires.

Le cas des SCPI et des OPCI et des contrats d'assurance-vie

Pour les contrats d'assurance rachetables, la loi (art. 972) impose au titre de l'IFI, à leur valeur de rachat, les actifs imposables compris dans les unités de compte. Pour déterminer la part immobilière de ces actifs, il faut appliquer les règles vues plus haut. Les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) qui constituent des unités de comptes de contrats d'assurance-vie sont imposables. Mais les contrats d'assurance non rachetables sont hors IFI. Les porteurs de parts de SCPI ne bénéficient donc pas du traitement favorable qui a été accordé aux SIIC.

Le patrimoine de l'activité professionnelle du contribuable

L'objectif du législateur est de frapper le seul immobilier patrimonial. En conséquence, l'article 975 exonère les actifs immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou libérale du contribuable. Cette règle est comparable à celle qui existait pour l'ISF. Distinguons suivant le statut du contribuable.

- Pour un exploitant individuel, ou l'associé d'une société de personne, soumise à l'impôt sur le revenu, sont exonérés les biens immobiliers affectés à l'activité principale du contribuable.
- Pour un dirigeant de société relevant de l'impôt sur les sociétés, les biens

immobiliers détenus par le redevable et (pour une détention indirecte, la valeur de ses titres correspondant à la valeur de ces biens) sont exonérés. Pour cela, il faut d'une part que le contribuable exerce une activité de direction et que sa rémunération corresponde à plus de la moitié de ses revenus; et d'autre part qu'il détienne au moins 25 % des droits de vote (le dirigeant est dispensé de ce seuil si la valeur brute de sa participation dépasse 50 % de la valeur brute du patrimoine du redevable).

L'activité concernée peut être de nature très diverse : industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Il peut s'agir également de loueur en meublé. Les loueurs en meublé professionnels sont donc exonérés d'IFI, comme ils étaient exonérés d'ISF. La location d'immobilier industriel avec mobilier et matériel nécessaires à l'exploitation est une activité qualifiée de commerciale et donc exonérée.

Si un contribuable détient un immeuble affecté à l'activité d'une société où il exerce son activité, il sera exonéré à hauteur de sa participation dans la société. Si le contribuable travaille dans une société qui utilise un immeuble détenu par une SCI dont le contribuable est associé, il sera exonéré d'IFI à hauteur du produit de sa participation dans la société d'exploitation avec la part d'immobilier de la SCI mis à disposition de la société opérationnelle. Exemple : Le contribuable détient des parts d'une SCI. Celle-ci met un immeuble à la disposition de la société dans laquelle travaille le contribuable et dont il détient un tiers du capital. Ses titres de SCI sont exonérés à hauteur du tiers de la valeur de l'immeuble mis à disposition de la société.

Les dettes déductibles

Le principe de l'imposition de la fortune est de n'imposer que l'actif net. Il faut donc déduire les dettes du contribuable (celles des sociétés dont le contribuable détient les titres sont déjà déduites pour le calcul de leur valeur). Toutefois, cette règle est aménagée pour tenir compte



de la restriction de l'assiette de l'impôt résultant de l'IFI.

La logique de la déduction est d'autoriser la déduction des dettes qui se rapportent à des actifs taxables. Il doit s'agir de dettes contractées par le contribuable, afférentes aux dépenses dont la liste est fixée par la loi nouvelle (art. 974). Voir encadré ci-contre.

Liste des dettes déductibles (art. 974)

- Dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers.
- Dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année du départ du locataire.
- Dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- Impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison des dites propriétés (mais non les impôts liés aux revenus de ces propriétés).
- Dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

S'agissant des impôts, sont donc déductibles la taxe foncière, mais non la taxe d'habitation qui incombe à l'occupant. Vous pouvez aussi déduire la taxe sur les bureaux en Île-de-France, la taxe sur les locaux vacants, si elle est applicable, et l'IFI lui-même. Les impôts liés aux revenus, c'est-à-dire sur les revenus fonciers ou les BIC, de même que la CSG ne sont en revanche pas déductibles.

Les prêts remboursables in fine font l'objet d'un traitement fiscal spécifique, pour éviter des montages patrimoniaux visant à abaisser la base taxable. Logiquement dans un contrat de prêt qui prévoit le remboursement du capital en totalité à l'échéance, tout le capital devrait être déductible. La loi prévoit au contraire (art. 974 II) que n'est déductible, chaque année, que le « le

montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt ».

Déduction des prêts in fine

Exemple

En 2015, vous avez emprunté 120 000 euros pour acheter un immeuble locatif. Le prêt remboursable in fine est d'une durée de 12 ans.

En 2018, vous avez déjà remboursé trois annuités d'intérêts, mais vous êtes fiscalement censé avoir remboursé trois annuités de capital soit 30 000 euros. Vous ne pouvez déduire de votre base IFI que 90 000 euros.

Par ailleurs, si le contrat de prêt ne prévoit pas de terme pour le remboursement, le prêt n'est déductible que pour le montant du prêt diminué d'un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt. Autrement dit, la règle de calcul est la même que celle vue ci-dessus mais le prêt est considéré comme ayant été accordé pour 20 ans. La loi écarte aussi des prêts contractés auprès de membres de la famille proche (art. 974 III).

Ne sont donc pas déductibles :

- les prêts contractés auprès du conjoint (ou partenaire de PACS ou concubin notoire) ou des enfants mineurs,
- les prêts contractés auprès d'un ascendant, descendant, frère ou sœur, sauf si le contribuable justifie du caractère normal des conditions du prêt.
- les prêts contractés auprès d'une société contrôlée, sauf, ici également, si le contribuable justifie du caractère normal des conditions du prêt.

Enfin, les patrimoines les plus importants et les plus endettés font l'objet d'un plafonnement des prêts (art. 974 IV). Si le patrimoine taxable dépasse 5 millions d'euros et si l'endettement dépasse 60 % du patrimoine taxable, la part des dettes qui dépasse 60 % n'est déductible qu'à hauteur de la moitié de l'excédent.

Plafonnement des dettes déductibles

Exemple

Soit un contribuable ayant un patrimoine taxable de 12 millions d'euros. Il a emprunté pour 8 millions d'euros. Sa part d'endettement, 66,67 %, dépasse le seuil de 60 %. A hauteur de 60 %, soit 7,2 millions, le montant de la dette est déductible. En revanche, pour la part qui dépasse 60 %, soit pour les 800 000 euros supplémentaires, il ne pourra en déduire que la moitié (400 000 euros).

Au total, il peut donc déduire 7,6 millions d'euros.

Enfin, si le contribuable peut démontrer qu'il n'a pas emprunté dans un objectif principalement fiscal, il peut être dispensé de ce plafonnement.

Biens ruraux, bois et forêts

Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou par bail cessible ainsi que les groupements fonciers agricoles (GFA) bénéficiaient sous le régime de l'ISF d'un régime plus favorable puisqu'ils donnaient droit, sous condition, à une exonération à hauteur des trois quarts de leur valeur, dans la limite de 101 897 euros et de la moitié pour la fraction de la valeur des biens ou parts excédant cette limite. Quant aux bois et forêts et parts de groupements forestiers, ils bénéficiaient aussi, sous conditions, d'une exonération à hauteur de 75 %.

Ces exonérations partielles sont transposées au régime de l'IFI.

Calcul, déclaration et paiement

Le barème

Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros. Le barème est identique à celui de l'ISF. L'imposition varie donc, suivant les tranches, de 0,5 % à 1,5 %.

Rappelons que lorsqu'un contribuable est imposable (si son patrimoine taxable excède 1,3 million d'euros,) l'imposition débute à 800 000 €.

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 %

Evaluation des immeubles

Les règles d'évaluation des immeubles ne sont pas modifiées. Le principe est de taxer les biens suivant leur valeur vénale. Notez que, pour disposer de références de valeurs de biens immobiliers, vous pouvez accéder au service internet Patrim par le biais de votre espace personnel de télédéclarant. Si un bien est détenu en indivision, il reste autorisé de pratiquer une certaine décote liée à cette contrainte particulière.

Les immeubles classés monuments historiques peuvent être affectés d'une réduction pour tenir compte de contraintes spécifiques (ouverture au public, entretien coûteux). Pour la résidence principale, vous pouvez

effectuer une décote de 30 %, comme pour l'ISF. A noter toutefois, le changement des règles d'évaluation pour l'usufruit.

Le cas de l'usufruit

La règle générale de l'ISF était que, lorsque la propriété d'un bien est démembrée, son imposition relève en totalité de l'usufruitier et aucun abattement n'est admis au titre du démembrement. Le nu-propiétaire n'est donc pas imposé.

Désormais, pour l'IFI, cette règle est écartée dans plusieurs cas. Il en résulte que l'usufruitier n'est imposé que sur la valeur de son droit fixée en fonction de son âge et le nu-propiétaire est imposé sur la valeur de la nue-propiété. Cette règle s'applique dans les cas suivants :

- Vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit et si l'acquéreur n'est pas un de ses descendants.
 - Démembrement résultant de l'usufruit légal du conjoint survivant, ou d'un ascendant survivant.
- En revanche, la règle nouvelle ne joue pas s'il fait suite à une donation entre époux en présence de descendants.
- Donation avec réserve d'usufruit à l'Etat ou notamment à une commune, un département ou une association reconnue d'utilité publique.

Cette modification peut avoir une conséquence négative pour des contribuables qui vont se trouver imposés alors qu'ils étaient exonérés. Mais la situation inverse peut aussi exister.

Estimation de l'usufruit

Soit un bien détenu par un conjoint d'une valeur d'un million d'euros. Ce conjoint décède. Avant la réforme, le conjoint survivant et l'héritier pouvaient être exonérés.

ISF	IFI
- Si le conjoint survivant a 92 ans, le bien est imposé pour 1 million d'euros dans son patrimoine. S'il dispose par ailleurs de 200 000 euros, son patrimoine total, 1,2 million est exonéré d'ISF.	- Avec l'IFI, le conjoint doit déclarer la part d'usufruit estimée à 200 000 euros. Avec le reste de son patrimoine de 200 000 €, il reste sous le seuil.
- L'héritier a un patrimoine de 1,1 million d'euros. Héritant de la nue-propiété, il n'a pas de base taxable supplémentaire, et reste sous le seuil d'1,3 million.	- En revanche, l'héritier qui dispose déjà de 1,1 million d'euros, doit ajouter les 800 000 euros de nue-propiété, il dépasse le seuil de 1,3 million.

Chaque cas dépend évidemment de la situation particulière des familles : si la nue-propiété du bien est répartie entre plusieurs héritiers, cela limite l'impact de hausse d'imposition et l'imposition dépendra du montant du patrimoine détenu par ailleurs par les héritiers.



La décote

Les contribuables dont le patrimoine est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros bénéficient d'une décote sur le calcul de l'IFI. Son montant est de 17500 € - 1,25% de la valeur nette taxable du patrimoine.

Décote

Exemple

Votre patrimoine taxable est de 1,34 million d'euros.

Il est taxé pour 500 000 € à 0,5 % (2500 €) et pour 40 000 € à 0,7 % (280€) soit 2 780 €.

La décote est de 17 500 € - 1,34 million x 1,25% = 750 €

L'IFI est donc de 2780 - 750 = 2030 €.

Le montant de la décote se réduit au fur et à mesure que le montant se rapproche de 1,4 million et il devient nul avec ce montant de 1,4 million.

Réduction au titre des dons

Vous pouvez réduire le montant de l'IFI en effectuant des dons au profit de certains organismes. Vous pouvez imputer sur le montant de l'IFI 75 % des versements, dans la limite de 50 000 € par an. Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de dépôt de

la déclaration 2017 et la date de déclaration de 2018. En revanche, la réduction d'impôt au titre des PME (ISF-PME) a été supprimée.

Déclarations

Le mode de déclaration a été unifié. Désormais, si vous êtes imposable, vous devez mentionner le montant de la valeur de votre patrimoine (montant brut et net) estimée au 1^{er} janvier 2018 dans la déclaration générale n° 2042 et préciser le détail dans des annexes. Les modalités doivent être fixées par décret (non paru au jour de rédaction de cet article). Les concubins notoires (qui déclarent séparément leurs revenus) mais qui doivent déclarer ensemble leur patrimoine au titre de l'IFI, doivent mentionner la valeur du patrimoine sur l'une ou l'autre de leurs déclarations de revenus.

Le calendrier de l'IFI est comparable à celui de l'ISF. Il faudra remplir le formulaire courant mai ou début juin. Vous recevrez un avis d'imposition en fin d'été qui indiquera la date limite de paiement.

Mais l'obligation déclarative de l'IFI est renforcée par rapport à celle de l'impôt précédent. En effet, l'ISF distinguait les contribuables ayant un patrimoine de moins de 2,57 millions d'euros. Ceux-ci devaient simplement indiquer leur patrimoine dans le formulaire général n° 2042 sans avoir

à préciser la constitution du patrimoine. Seuls les contribuables qui dépassaient le seuil de 2,57 millions étaient tenus de remplir la déclaration n° 2725.

Désormais, vous devrez remplir le formulaire 2042-IFI, avec obligation de déclaration par internet, si vous êtes équipés d'internet à votre domicile et si votre revenu fiscal de référence dépasse 15 000 euros.

Si vous n'êtes pas dans ce cas, vous pourrez déposer la déclaration IFI sous sa forme papier, il vous faudra la renvoyer au centre des finances publiques.

Les contribuables ne résidant pas en France, doivent déposer une déclaration spécifique.

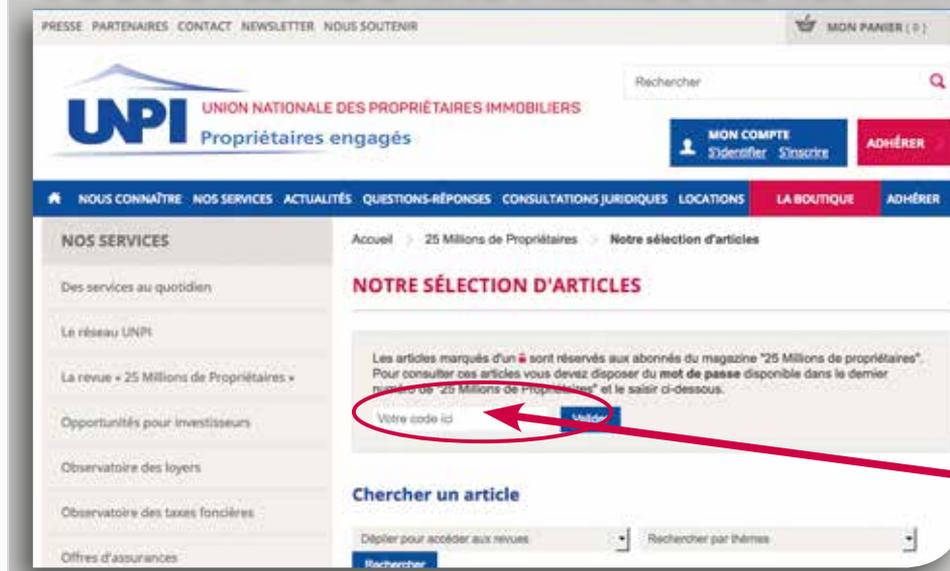
Paiement

L'IFI est payé séparément de l'impôt sur le revenu. Vous devez l'acquitter par télépaiement si le montant de l'impôt dépasse 1000 euros (ce seuil sera abaissé à 300 € en 2019).

En Europe

De nombreux pays ont supprimé leur impôt sur la fortune. Nous reviendrons le mois prochain sur la situation comparée des différents pays européens en matière de taxation du patrimoine.

VOUS ÊTES ABONNÉ : RETROUVEZ NOS ARTICLES ARCHIVÉS SUR



www.unpi.org

rubrique Nos services / revue

25 millions de propriétaires puis, en bas de page :

« Accédez aux articles du journal »

ou scannez le QRCode



Votre code pour
MAI
DAMA23E3