

Notice d'information : Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1^{er} janvier 2018, la loi de finances pour 2018 abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour le remplacer par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui cible le seul patrimoine immobilier.

Nous vous présentons ci-après, de façon synthétique et sans être exhaustifs, les principales caractéristiques de l'IFI

Certaines dispositions restent inchangées par rapport aux règles applicables en matière d'ISF comme notamment le fait générateur d'imposition (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 euros), le barème ainsi que le dispositif de plafonnement de l'imposition.

Les principaux changements concernent l'assiette de l'IFI (I) ainsi que les règles liées au passif déductible (II)

I- Assiette de l'IFI

Principe :

La loi de finances pour 2018 prévoit que l'assiette de l'IFI concerne :

- l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au redevable;
- et les titres de sociétés ou d'organismes possédés par le redevable à hauteur de la fraction de la valeur représentative de biens immobiliers détenus directement ou indirectement, quel que soit le niveau d'interposition, par la société ou l'organisme (cas notamment des SCPI, OPCI et FCPI)

Plusieurs mesures viennent toutefois atténuer le principe d'imposition des titres de sociétés ou d'organismes possédés par le redevable. Ces mesures visent à exclure de la fraction imposable notamment l'immobilier professionnel des sociétés ainsi que les participations de moins de 10% dans des sociétés opérationnelles c'est-à-dire ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Cas particuliers :

Cas des OPC et de certains fonds d'investissement :

a- N'entrent pas dans l'assiette de l'IFI les parts ou actions d'OPC et de certains fonds d'investissement dès lors que le redevable détient, directement ou indirectement, seul ou conjointement, moins de 10% des droits du fonds d'investissement ou de l'OPC et que l'organisme détient moins de 20% de son actif en biens et droits immobiliers imposables à l'IFI.

b- A défaut, les parts ou actions d'OPC et de fonds d'investissement entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative de biens immobiliers détenus par l'organisme ou le fonds.

Cas des actions de SIIC :

N'entrent pas dans l'assiette de l'IFI les actions de SIIC dès lors que le redevable détient, directement ou indirectement, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, moins de 5% du capital et des droits de vote.

Contrats d'assurance-vie et de capitalisation :

Les contrats d'assurance-vie rachetables ainsi que les bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte restent pour partie imposables dans le patrimoine du souscripteur à hauteur des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte.

Les véhicules d'investissements "pierre-papier" tels que les parts de SCPI ou d'OPCI, composant les unités de compte des contrats d'assurance-vie sont donc imposables à hauteur de l'immobilier imposable détenu par ces sociétés ou organismes

II- Passif déductible

Principe :

Pour être déductibles, les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables, exister au 1er janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

Les dettes doivent être afférentes aux dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers, aux dépenses de réparation et d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Egalement aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

De nombreuses restrictions en matière de déductibilité des dettes ont été introduites, notamment :

-Cas des prêts in fine :

Une règle spéciale et nouvelle de déduction a été mise en place pour les prêts avec remboursement "in fine" contractés pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable. Cette règle a été étendue par la loi de finances pour 2019 aux prêts « in fine » contractés par le redevable pour l'acquisition de titres de sociétés

Ces dettes ne sont que partiellement déductibles. Les annuités théoriques sont déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme des annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.

- Exclusion de certains prêts :

Notamment ne sont pas déductibles de l'IFI :

- les prêts contractés auprès d'un membre du foyer fiscal ;
- les dettes contractées auprès d'une société contrôlée ou par une société interposée auprès du redevable ou d'un membre du groupe familial sauf à démontrer le caractère normal du prêt.

- Mise en place d'un plafond de déduction pour certains patrimoines :

Lorsque le patrimoine brut taxable excède 5 millions d'euros et que les dettes sont supérieures à 60% de ce montant, la fraction des dettes dépassant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50% de son montant.

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.