



**THEIMER-ALSON**

Société d'Avocats

48, Avenue Victor Hugo 75116 PARIS | Tel:

01 53 64 95 25 - Fax: 01 45 00 20 26 |

[www.ta-avocats.fr](http://www.ta-avocats.fr)

## L'Impôt sur la Fortune Immobilière – IFI Projet non définitif le 27 octobre 2017

- Est créé un Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) par l'article 12 du projet de loi de finances adopté par l'assemblée nationale le 24 octobre 2017
- Sont insérés dans le CGI les nouveaux articles 964 à 983 qui régissent l'IFI
- L'IFI ne porte que sur les actifs immobiliers – art.964
- La patrimoine taxable en France ou à l'étranger doit être supérieur à 1.300.000 euros au 1<sup>er</sup> janvier de l'année – art. 965
- Régime impatrié (retour après 5 ans) ne vise que le patrimoine français pendant 5 ans – art. 965
- Pour les non résidents le seul patrimoine français est taxable - art. 965
- Fait générateur 1<sup>er</sup> janvier. Imposition par couple (époux, PACS et concubins) – art. 965

## L'assiette de l'IFI – article 965

- Ensemble des biens et droits immobiliers (y compris ceux des enfants mineurs)
- Parts ou actions de toute personne morale à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France
  - Pour calculer cette valeur il faut appliquer un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société
  - Il faudra donc procéder à une évaluation en deux temps de l'ensemble des actifs de la société
- Sont exclus directement ou indirectement les titres de sociétés détenus à hauteur de moins de 10% qui ont une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale sous réserve qu'il n'y ait pas un contrôle familial (ascendants, descendants, frères et sœurs)
- Sont exclus les actifs immobiliers professionnels détenus directement ou indirectement par une société professionnelle (cela ne vise pas les parts de SCI détenues par le contribuable et dont l'immeuble est affecté à l'exploitation de la société professionnelle)
- Pas de rehaussement si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation des titres (si moins de 10% du capital)

## La notion d'activité professionnelle pour l'IFI – article 966

---

- **Sont professionnelles les activités visées aux articles 34 (BIC) et 35 (marchands de biens, promoteurs immobiliers, agents immobiliers, lotisseurs) du CGI**
- **Sont également professionnelles les holdings qui gèrent un portefeuille de participations et animent leur groupe et les filiales contrôlées**
- **Sont exclus les sociétés de loueurs en meublés non professionnels et les sociétés de gestion de leur propre patrimoine**

**Les biens démembres – article 968**  
**Le contrat fiduciaire – article 969**  
**Les crédits-baux – article 971**  
**Assurance-vie article 972**

---

- Les usufruitiers ou titulaires du droit d'usage ou d'habitation sont les redevables de l'impôt
- Assiette : valeur en pleine propriété
- Le constituant d'une fiduciaire est imposable
- Le constituant ou le bénéficiaire (art. 792-O bis lorsque le constituant est décédé) d'un trust est imposable
- Pour les crédits-baux l'assiette est la valeur de l'immeuble sous déduction des loyers et de l'option d'achat
- La valeur des unités de comptes en actifs immobiliers des contrats d'assurance-vie rachetables est en principe imposable

## Les règles d'évaluation – article 973

- 
- **Même règles que pour les droits de succession**
  - **Abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale**
  - **Dernier cours connu ou moyenne des trente derniers cours pour les sociétés immobilières cotées**
  - **Ne sont pas déductibles les dettes contractées par une société auprès d'un contribuable pour acquérir dans un but principalement fiscal un bien immobilier**
  - **Idem si la dette est contractée auprès d'une société contrôlée par le contribuable**
  - **La dette redevient déductible si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements**

## Le passif déductible – article 974

- **Sont déductibles toutes les dettes affectées à un actif imposable ou à proportion de la fraction imposable en vue de :**
  - l'acquérir
  - le réparer, l'entretenir, l'améliorer,
  - le construire, le reconstruire ou l'agrandir
- **Sont également déductibles les impôts fonciers et les dettes d'acquisition des titres de sociétés à hauteur de leur fraction imposable**
- **Règle particulière pour les prêts in fine qui sont déductibles sous réserve de la réintégration d'un montant calculé au prorata de la durée du prêt**
- **Les prêts à « soi même » doivent être justifiés comme précédemment pour les sociétés**

## Le passif déductible – article 974

- 
- **Plafonnement du montant des dettes lorsque la valeur des actifs taxables excède 5M€**
    - **Au delà de 60% du patrimoine, la dette n'est prise en compte que pour 50% de son montant**

## Les biens immobiliers exonérés – article 975

- **Sont exonérés :**
  - **Les biens immobiliers affectés à une activité professionnelle**
  - **Les parts de sociétés immobilières dont l'actif est affecté à une activité professionnelle**
  - **Les loueurs en meublés professionnels**
  - **Les biens immobiliers et les parts de sociétés lorsque le bien est affecté à une activité professionnelle exercée au travers d'une société translucide**
  - **Les biens immobiliers et les parts de sociétés lorsque le bien est affecté à une activité professionnelle exercée au travers d'une société opaque si le contribuable :**
    - **Exerce une fonction de gérant, de président, de DG, de président du conseil de surveillance ou de membre du directoire**
    - **Est normalement rémunéré**
    - **Perçoit une rémunération qui représente ses revenus professionnels principaux**
    - **Détient au moins 25% des droits sociaux (directement ou par un niveau d'interposition) sauf si sa rémunération relève de l'article 62 du CGI**
    - **Possède une participation qui représente plus de 50% de son patrimoine brut total**

## Les bois et forêts– article 976

- 
- **Il est créé une exonération des trois quarts qui porte sur la valeur :**
    - **Des bois et forêts**
    - **Des parts de GFA**
    - **Des biens donnés à bail à long terme**

## Tarif de l'IFI – article 977

- L'IFI est soumis au même barème que l'ISF (aménagement entre 1,3 et 1,4) :

Fraction taxable	Tarif en %
< 800.000 €	0
> 800.000 € jusqu'à 1.300.000 €	0,50
> 1.300.000 € jusqu'à 2.570.000 €	0,70
> 2.570.000 € jusqu'à 5.000.000 €	1
> 5.000.000 € jusqu'à 10.000.000 €	1,25
> 10.000.000 €	1,50

## Dons déductibles de l'IFI – article 978

- **Déduction possible de 75% du montant des dons dans la limite de 50.000 € d'IFI effectués entre deux dates limites de dépôt de la déclaration**

## Plafonnement de l'IFI – article 979

- 
- La règle du plafonnement des 75% est maintenue pour l'IFI
  - Avec la clause anti abus visant les cash box

## Obligations déclaratives – article 982

- 
- **L'IFI sera déclaré par tous les contribuables de manière détaillée**



**THEIMER-ALSON**

Société d'Avocats

48, Avenue Victor Hugo 75116 PARIS | Tel:

01 53 64 95 25 - Fax: 01 45 00 20 26 |

[www.ta-avocats.fr](http://www.ta-avocats.fr)