



IFI

Le nouvel impôt sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**Eric BRICO** 

Promoteur-Rénovateur

Président métier Promoteur-Rénovateur du pôle UNIS IDF et Grand Paris





Mieux vivre l'immobilier

## L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

- Nouvel impôt issu de la Loi de finances du 30 décembre 2017
- Remplace l'Impôt Sur la Fortune (ISF)
- Entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018





### Quels sont les évolutions par rapport à l'ISF?

### Ce qui ne change pas avec l'IFI

- Les redevables
- Le fait générateur
- Le seuil d'imposition

Les personnes physiques françaises ou étrangères résidant en France qui possèdent, au 1<sup>er</sup> janvier, seules ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, un patrimoine en France ou à l'étranger (hors convention internationale) d'une valeur d'au moins 1 300 000 €.

Les barèmes d'imposition

Imposition par tranche dont la première est celle comprise entre 0 et 800 000 euros.

Les règles d'évaluation

Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier et abattement de 30% sur la valeur de l'habitation principale





# L'assiette d'imposition est modifiée seul le patrimoine immobilier est taxé

#### Les biens immobiliers

Immeubles bâtis
Immeubles non bâtis
Immeubles en cours de construction

Peu importe leur affectation Taxation sur la valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier

#### Les droits immobiliers

Usufruit
Droit d'usage Droit d'habitation
Droit du preneur à bail à construction

Actifs immobiliers sous crédit-bail et location accession

**Tontine** 

Taxation sur la valeur en pleine propriété excepté pour l'usufruit légal du conjoint survivant (taxation sur la valeur de l'usufruit)

Taxation sur la valeur de l'actif déduction faite des loyers restant à courir et du montant de l'option d'achat

Taxation au prorata des sommes investies par chacun





# Les titres détenus par le redevable dans une société ou un organisme qui possède des biens ou droits immobiliers

Actions ou parts détenues par le redevable dans une société ou un organisme de placement collectif

Toute forme (SCI, SARL, SAS...), toute fiscalité (IS ou société de personnes), peu importe son lieu d'établissement (France ou étranger)
Organisme de placement collectif: SICAV, FCP, FPI...

La société/l'organisme possède des biens ou droits immobiliers

Biens et droits détenus directement ou indirectement

Taxation partielle des titres.
Uniquement sur la part représentant le patrimoine immobilier de la société

<u>1ère étape</u>: détermination au regard de l'actif total de la société de la part représentée par les biens et droits immobiliers (ratio immobilier) <u>2<sup>nde</sup> étape</u>: Application du ratio immobilier à la valeur du titre





### Quels sont les cas d'exonération et d'exclusion?

(Quelques exemples)

# Immobilier affecté à l'activité professionnelle principale du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal

Activité exercée directement ou indirectement

À titre individuel ou dans une société de personne soumise à l'IR

Dans une société soumise à l'IS aux conditions suivantes:

- Exercer à titre principal dans la société une fonction de direction.
- Détenir une participation minimale de 25 % des droits de vote pour gérants minoritaires de SARL et des associés dirigeants de SA.

Activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale

Sont concernées les activités de:

- Loueurs en meublé à titre professionnels
- Marchands de biens, lotisseurs,...

Est expressément exclue l'activité consistant à gérer son propre patrimoine immobilier (location nue)





### <u>Titres détenus dans une société ou un organisme</u> <u>possédant des biens et droits immobiliers</u>

 Biens et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme.

Sous certaines conditions, exclusion de l'assiette d'imposition des biens immobiliers qui se rattachent à l'activité de la société qui les détient ou d'une société membre de son groupe

Titres détenus par un redevable ayant une participation minoritaire

Exclusion de l'assiette d'imposition des titres détenus, directement ou indirectement, dans une société ou un organisme ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, lorsque le redevable détient (avec ou sans les membres de son foyer fiscal) moins de 10 % du capital et des droits de vote, Sauf si le redevable contrôle la société ou se réserve la jouissance en fait ou droit des biens et droits immobiliers

Redevables ne disposant pas des informations nécessaires

Redevable détenant (avec ou sans les membres de son foyer fiscal) une participation minoritaire dans la société et démontrant de bonne foi ne pas être en mesure de disposer des informations nécessaires pour estimer la fraction de la valeur des titres représentative de l'immobilier indirectement détenu 

> Pas de rehaussement possible sauf si le redevable contrôle la société ou si lui-même ou un membre de son foyer fiscal ne se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers).





# Quelles sont les principales modifications en terme de déduction?

Liste des dettes déductibles fixée par la loi

Suppression de la déduction des impôts incombant à l'occupant et des impositions sur les revenus générés par les biens

Nouvelle règle de déduction pour les prêts « in fine » contractés pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable

Exemple: dépenses de réparation et d'entretien, dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement...

Taxe d'habitation, revenus fonciers, BIC, les prélèvements sociaux

Déduction des seules annuités théoriques restant à courir



