



LA LETTRE DE ...



N°35 bis – 1^{er} décembre 2017

Impôt sur la Fortune Immobilière en 2018 : qu'est ce qui change ?

Edito

En 2018, l'ISF sera remplacé par l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière). Le remplacement ne devrait faire que des heureux, tous les redevables enregistrant une baisse d'impôt, dans des proportions variables selon la composition de leurs actifs.

Nous vous proposons un petit focus sur le sujet, pour bien anticiper votre future imposition.

Seuls les contribuables propriétaires au 1^{er} janvier d'un patrimoine immobilier supérieur à 1.3 million d'euros seront soumis à l'IFI.

Le barème resterait le même que celui qui s'appliquait à l'ISF, ainsi que le mécanisme de plafonnement à 75% des revenus.

Mais des modifications sont à prévoir sur la composition du patrimoine taxable, sur les dettes déductibles, sur les réductions d'impôt ainsi que sur les modalités déclaratives.

Biens taxables :

- **Seuls les biens immobiliers devront être déclarés, quel que soit leur mode de détention, avec le maintien de l'abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale.** (les parts de SCI, SCPI, d'OPCI ou les actions foncières sont également concernées, y compris si elles sont détenues via un contrat d'assurance vie)

L'usufruitier d'un bien immobilier était jusqu'à présent, redevable de l'ISF sur la valeur du bien en pleine propriété (sauf exceptions). Le Projet de Loi de Finances 2018 modifie la charge du paiement de l'impôt lorsque les biens ont fait l'objet d'un démembrement de propriété qui résulte de la dévolution légale, à la suite d'un décès. En clair, en présence d'un usufruitier légal du conjoint survivant, l'usufruitier et le nu-propriétaire seraient imposés séparément sur la valeur de leur droit, déterminé en fonction de l'âge de l'usufruitier.

- **L'immobilier affecté à l'exploitation de l'entreprise du redevable et les locaux d'habitation loués meublés (loueurs professionnels) seraient totalement exonérés d'IFI.**
- **Les parts ou actions de sociétés** (françaises et étrangères) doivent être déclarées à concurrence de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers. Mais attention ! Il ne faut pas tenir compte de l'immobilier affecté à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société.

De plus, les contribuables n'auront pas à tenir compte de l'immobilier détenu via des sociétés dont ils détiennent moins de 10% du capital (seuil apprécié au niveau du foyer fiscal).

Dettes déductibles :

Seules les dettes immobilières seraient déductibles, mais leur montant serait plafonné si les actifs dépassent 5 M€.

Réductions d'impôt :

La réduction ISF-PME serait supprimée.

En revanche, la réduction ISF de 75% pour un don dans la limite de 50 000€ serait maintenue. Les versements retenus seraient ceux effectués au cours de l'année précédant celle de l'imposition. A titre transitoire, les dons réalisés entre la date limite de la déclaration ISF 2017 et la date limite de dépôt de l'IFI 2018 pourraient venir réduire l'IFI 2018.

Modalités déclaratives :

La déclaration de revenus servira de support et de date limite à la déclaration de l'IFI pour **tous** les contribuables. (contrairement à l'ISF qui était déclaré à des dates différentes selon l'importance du patrimoine à déclarer)

⇒ Suppression de la déclaration 2725

Attention : le Projet de Loi de Finances 2018 n'est pas encore adopté à ce jour, il convient de rester prudent et d'attendre 2018 pour en connaître tous les détails.

Si vous êtes soumis à l'IFI, il peut être utile en 2018 d'engager une réflexion sur le poids de l'immobilier dans votre patrimoine, et ainsi s'interroger sur l'opportunité de céder, ou de transmettre un ou plusieurs biens, pour passer sous le seuil d'imposition de 1.3 M€. A noter que votre réflexion ne peut pas se limiter qu'au seul impact fiscal, il faut y intégrer des notions de performance, liquidités, risque, et cohérence de votre patrimoine.

Nous restons à votre disposition pour répondre à vos questions sur le sujet.

