

A compter de 2018, l'IFI remplace l'ISF



Barème, décote, plafonnement, réduction pour dons... l'impôt sur la fortune immobilière s'inspire de l'ISF. Parmi les principales différences, on retient une assiette réduite aux immeubles et droits immobiliers détenus directement ou indirectement et les clauses anti-abus limitant la déduction des prêts. En voici une première présentation.

La loi de finances pour 2018 institue un nouvel impôt sur la fortune immobilière qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune à compter du 1er janvier 2018. Les dispositions relatives à l'IFI sont codifiées aux articles 964 à 983 du CGI. Les dispositions relatives à l'ISF sont abrogées (LF 2018, art. 31, I, B, 34°) mais restent applicables à l'ISF dû jusqu'au titre de l'année 2017 incluse (LF 2018, art. 31, IX, B, 2).

Imposition du patrimoine immobilier

Le champ d'application de l'IFI est réduit aux seuls biens immeubles et droits réels immobiliers.

La notion d'immeuble est toutefois entendue au sens large (CGI, art. 965 et s.).

Ainsi entrent dans l'assiette de l'IFI les immeubles et droits réels immobiliers détenus directement mais aussi les immeubles et droits réels immobiliers détenus par le biais de sociétés. Les actions et parts sont alors imposées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces biens et droits immobiliers que les sociétés et organismes détiennent directement ou indirectement.

Échappent toutefois à l'IFI, sous certaines conditions (CGI, art. 975) :

- les immeubles détenus par des sociétés opérationnelles dont le redevable est actionnaire minoritaire ;
- les immeubles affectés à l'activité d'une société opérationnelle ;
- les immeubles affectés à l'activité professionnelle du redevable ;

Les exonérations totales et partielles en faveur des biens ruraux et bois et forêts sont transposées à l'identique de l'ISF à l'IFI (CGI, art. 976).

Remarque : à l'exception des exonérations en faveur des biens professionnels et des biens ruraux et bois et forêts transposées à l'IFI, les dispositifs d'exonérations appliqués dans le cadre

de l'ISF sont supprimés.

Les pactes Dutreil en cours restent valables (CGI, art. 885 I bis). Les redevables sont toutefois tenus de respecter les engagements de conservation jusqu'à leur terme.

Evaluation des biens

La valorisation des actifs est réalisée selon les mêmes règles que celles applicables aux droits de mutation par décès (CGI, art. 973). L'abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale est maintenu.

La loi introduit une clause anti-abus qui exclut de la valorisation des parts ou actions représentatives de biens immobiliers les dettes contractées par la société auprès des personnes assujetties à l'IFI pour l'acquisition de tels biens (CGI, art. 973, II).

Déduction du passif

Les règles de déduction du passif sont modifiées et adaptées au nouveau champ d'application de l'IFI (CGI, art. 974). La déduction des dettes immobilières, seules dettes admises en déduction, obéit à des règles strictes.

Par ailleurs, un plafond de déduction s'applique lorsque le patrimoine taxable est supérieur à 5 millions d'euros (CGI, art. 974, IV).

Règles transposées de l'ISF à l'IFI

Sont empruntées à l'ISF sous réserve de quelques modifications, les règles suivantes :

- la date du fait générateur fixée au 1er janvier de l'année (sous réserve de particularités) (CGI, art. 964) ;

- le caractère annuel de l'impôt (CGI, art. 964) ;

- le seuil d'imposition fixé à 1,3 million d'euros (CGI, art. 977) ;

- la composition du foyer fiscal IFI (seules les personnes physiques sont imposables) (CGI, art. 964) ;

- les règles de territorialité (CGI, art. 964) ;

- les modalités de calcul (barème, décote, réduction pour dons, plafonnement, imputation de l'IFI acquitté à l'étranger) (CGI, art., 978 et s.).

Remarque : la réduction pour investissements dans des PME et sociétés assimilées n'est pas transposée à l'IFI. Les investissements éligibles réalisés jusqu'au 31 décembre 2017 demeurent toutefois imputables sur l'IFI 2018 (LF 2018, art. 31, IX, C).

Nouvelles modalités déclaratives

Une seule déclaration est à déposer dès lors que le patrimoine imposable est supérieur à 1,3 million d'euros (CGI, art. 982).

Cette nouvelle déclaration porterait le numéro 2025 et serait composée d'une déclaration principale et de six annexes. Elle serait déposée selon les mêmes modalités et dans les mêmes délais que la déclaration des revenus 2042.