



## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE LE CALCULER... ET L'ELIMINER

### ✓ Enjeu

L'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) disparaît au profit de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Le principe de cette réforme est de limiter la taxation sur le patrimoine en la concentrant sur les placements immobiliers. La Loi de Finances 2018 n'est pas encore définitivement votée mais les principes de cette nouvelle taxe semblent stabilisés.

### ✓ Assiette de taxation

Les actifs soumis à taxation (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition) seraient les suivants :

- . les biens et droits immobiliers détenus en direct. La résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de 30%. Pour les biens locatifs, une décote de 20% maximum est tolérée par l'administration fiscale.
- . les parts et actions de sociétés à hauteur de la fraction représentative de biens ou droits immobiliers,
- . les parts de sociétés à prépondérance immobilière (SCI, SCPI),
- . les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI),
- . la valeur de rachat des contrats d'assurance vie à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'actifs et droits immobiliers (parts de SCPI et d'OPCI).

On déduit de la valeur de ces actifs les dettes existantes au 1er janvier de l'année d'imposition dès lors qu'elles se rapportent à un actif imposable. Quelques particularités :

- patrimoines immobiliers supérieurs à 5M€ : si les dettes dépassent 60% du montant du patrimoine immobilier, l'excédent serait admis en déduction uniquement à hauteur de la moitié,
- prêts in fine : un amortissement proportionnel théorique est appliqué et calculé selon cette formule de calcul :  $\text{montant emprunté} \times \text{durée écoulée} / \text{durée totale}$ .

Les impositions dues sur ces propriétés (taxe d'habitation, taxe foncière) resteraient déductibles.

Seraient **exonérés de l'IFI** les actifs immobiliers professionnels, les bois et forêts à hauteur de 75 % de leurs valeurs, les groupements fonciers agricoles à hauteur de 75% de leurs valeurs et les biens ruraux donnés à bail à long terme.

### ✓ Barème

Le barème est inchangé : l'IFI concerne les patrimoines dont l'assiette de calcul est supérieure ou égale à 1,3 million d'euros et la taxe s'applique à la part supérieure ou égale à 800.000 €.

### ✓ Défiscalisation de l'IFI

La défiscalisation de l'IFI est possible à condition de **réaliser l'opération avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018**. Les placements suivants devraient permettre de défiscaliser l'IFI :

- . **les parts de FIP / FCPI** : 50% de la part du fonds investie en PME éligibles dans la limite de 18.000€ de réduction maximum.
- . **l'investissement direct au capital de PME** (mandat de gestion, club deal...) : 50% de la part du fonds nette investie en PME éligibles dans la limite de 45.000€ de réduction maximum.
- . **les parts de Groupements Fonciers Forestiers** : 50% du montant net investi dans la limite de 45.000 € de réduction maximum.

Une part de l'investissement dans ces placements est exonérée de l'IFI durant leur détention.



La défiscalisation de l'IFI 2018 est l'occasion de diversifier votre patrimoine. La plupart des sociétés de gestion proposant ces investissements s'engagent à rembourser les montants versés si la Loi de finances venait à évoluer et remettre en cause la défiscalisation. Le seuil d'accès de ces placements varie de 1.000 € à quelques milliers d'euros.