



RESOBANQUE

## Projet loi de finances pour 2018

### *Impôt sur la fortune Immobilière (IFI)*

Le projet de loi de finances (PLF) pour 2018 a été délibéré en Conseil des ministres mercredi 27 septembre 2017 et déposé le même jour à l'Assemblée Nationale.

Ce projet de loi va faire l'objet d'un examen devant l'Assemblée Nationale et le Sénat en vue d'une adoption définitive fin décembre.

Vous trouverez ci-après les dispositions relatives à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

---

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

## **Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI)**

*Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018*

**Il est institué un impôt annuel sur les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle de leur propriétaire désigné sous le nom d'impôt sur la fortune immobilière**

**Parallèlement le projet de loi abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)**

### **Focus sur l'assurance vie :**

**L'assurance vie ne rentre pas dans le champ de l'IFI en tant que tel.**

**Toutefois, la valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables exprimés en unité de compte est soumise à l'IFI à hauteur de la fraction représentative des actifs immobiliers**

---

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

## Présentation de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Champ d'application	
<b>Redevables</b>	<p style="text-align: center;"><b>Personnes physiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les <b>couples mariés</b> (sauf exceptions), les partenaires liés par un <b>PACS</b>, les personnes en situation de <b>concubinage</b> notoire font l'objet d'une imposition commune pour l'IFI</li><li>• Les actifs immobiliers des <b>enfants mineurs</b> sont imposés avec ceux de leurs parents qui ont l'administration légale leurs biens.</li></ul> <p><i>NB : les actifs grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire de droit pour leur valeur en pleine propriété</i></p>
<b>Seuil</b>	La valeur des actifs immobiliers au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année doit être supérieure à <b>1.300.000 €</b>
<b>Territorialité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Les résidents fiscaux français</b> : pour leurs actifs immobiliers situés en France et hors de France.</li><li>- <b>Les non-résidents fiscaux français</b> : à raison des actifs immobiliers situés en France et des titres de sociétés à hauteur de la fraction représentative de ces mêmes actifs immobiliers.</li><li>- <b>Le régime des impatriés</b> : Les résidents fiscaux français, qui n'ont pas été domiciliés fiscalement en France au cours des 5 années précédant celle du transfert de leur domicile en France, sont soumis à l'IFI pour leurs actifs immobiliers <u>situés en France</u>. Cette disposition s'applique au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France et ce, jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année de son installation en France</li></ul>

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

## Assiette

### Biens imposables

Valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier des actifs immobiliers *non affectés à l'activité professionnelle* de leur propriétaire soit :

- l'ensemble des biens et droits immobiliers (a)
- les parts ou actions de sociétés et organismes établis en France ou hors de France à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la société ou l'organisme (b).

Concernant les sociétés (b) :

Ne sont pas pris en compte les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et qui servent à l'activité professionnelle de la société qui les détient

Pour les sociétés opérationnelles : seuls les titres de sociétés ou organismes dont les redevables détiennent directement et le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec leur conjoint<sup>1</sup> et leurs enfants mineurs, plus de 10% du capital ou des droits de vote.

Dans ce cas, la fraction imposable correspond à la fraction d'immobilier **patrimonial** (hors biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société et affectés à son activité professionnelle ou à celle de la société qui les détient ou à celle d'une société qu'elle contrôle en droit ou en fait

#### Focus sur les contrats d'assurance-vie

La valeur de rachat des contrats d'assurance-vie rachetables exprimés en unités de compte est taxable à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des actifs immobiliers.

1. Partenaire de PACS et concubin notoire

## Biens exonérés

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

## Biens professionnels

**Sont exonérés** les actifs immobiliers professionnels affectés à l'activité principale professionnelle du contribuable, soit :

- Les actifs immobiliers <sup>2</sup> **affectés à l'activité opérationnelle** (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) d'une **entreprise individuelle ou d'une société de personnes soumise à l'IR** dans laquelle le redevable exerce son **activité principale**.
- Si les actifs immobiliers sont affectés à différentes activités opérationnelles de l'entreprise individuelle ou affectés à l'activité opérationnelle de plusieurs sociétés de personnes soumises à l'IR dans laquelle le redevable exerce son activité principale, activités professionnelles qui sont soit similaires soit connexes ou complémentaires, les actifs immobiliers sont exonérés. La condition d'activité principale s'apprécie au regard de l'ensemble de ces activités ou de l'ensemble de ces sociétés (pour le cas des sociétés de personnes à l'IR).
- La location meublée professionnelle.
- Les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'**une société à l'IS** sous réserve que le redevable :
  - exerce effectivement une fonction de direction <sup>3</sup> qui donne lieu à une rémunération normale, au regard des rémunérations du même type versées au titre de fonctions analogues dans l'entreprise ou dans des entreprises similaires, représentant plus de la moitié de ses revenus professionnels,
  - détienne 25% des droits de vote<sup>4</sup>, directement ou via son groupe familial (conjoint, ascendant, descendant ou frère et sœurs) ou lorsque la valeur des titres détenus dans cette société excède 50% de la valeur brute du patrimoine du redevable y compris les actifs immobiliers.
- Les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de plusieurs sociétés soumises à l'IS lorsque chaque participation, prise isolément, satisfait aux conditions des actifs professionnels<sup>5</sup>. La condition de rémunération est respectée si la somme des rémunérations, perçues au titre des fonctions de direction dans les sociétés dont le redevable possède des titres, représente plus de la moitié des revenus professionnels.  
Lorsque ces sociétés ont des activités soit similaires soit connexes ou complémentaires, la condition de rémunération normale s'apprécie au regard des fonctions exercées dans l'ensemble des sociétés.
- Les actifs immobiliers affectés par le redevable, dans une ou plusieurs sociétés soumises à l'IS, lorsque chaque participation, prise isolément, satisfait aux conditions des actifs professionnels (fonction de direction du redevable, rémunération normale, +25% des droits de vote/50% du patrimoine).

Les biens ou droits immobiliers affectés à ces sociétés (IR et IS) sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans celles-ci.

- **Les bois et forêts** et parts de groupements forestiers (exonération à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur), sous conditions.
- **Biens donnés à bail à long terme, parts de GFA** (exonération ou si certaines conditions ne sont pas remplies exonération à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur si elle n'excède pas 101.897€, 50% au-delà) sous conditions. Rq :Les biens ruraux et les parts de GFA donné à bail à une sociétés contrôlée a plus de 50 % par les membres du groupe familial ou mis à disposition ou apporté à une société de même nature bénéficie aussi d'exonération.

2. biens ou droits immobiliers et parts/actions représentatives de ces mêmes biens ou droits . 3 gérant pour les SARL, président, DG, associé en nom d'une société de personne, président du conseil de surveillance ou membre du directoire pour les sociétés par actions. 4 La condition de détention de 25% n'est pas exigée après une augmentation de capital sous conditions ou pour les gérants et associés mentionnés à l'article 62  
5. fonction de direction, rémunération normale +25% des droits de vote,/50% du patrimoine

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

Evaluation	
<b>Actif</b>	<p><u>Principe</u> : La valeur servant de base à l'IFI est la valeur vénale des actifs immobiliers (règles en vigueur en matière de droit de mutation).</p> <p><u>Exceptions</u> :</p> <p>Résidence principale pour le propriétaire: abattement de 30% appliqué sur la valeur vénale.</p> <p><b>Valeurs mobilières cotées sur un marché</b> évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des 30 derniers cours qui précèdent la date d'imposition.</p> <p><b>Pour les parts ou actions de sociétés /organismes imposables</b>, pas de prise en compte des dettes contractées par la société/organisme pour l'acquisition auprès du redevable de l'actif immobilier.</p>
<b>Passif</b>	<p><b>Sont déductibles</b>, les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, contractées par le redevable et effectivement supportées par lui, afférentes à des actifs imposables, et le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable. Il s'agit des dettes afférentes à des dépenses d'acquisition des actifs immobiliers, dépenses de réparation et d'entretien, dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, afférentes aux impositions dues à raison des propriétés (à l'exclusion des impôts liés aux revenus générés par les actifs immobiliers) et également afférentes aux dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des actifs immobiliers</p> <p><b>Ne sont pas déductibles</b> les dettes correspondant à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>des prêts in fine</b> contractés pour l'achat du bien immobilier (sauf déduction annuelle du montant total de l'emprunt – (montant du prêt x nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt)/nombre d'année total du prêt)</li><li>• <b>dettes familiales</b> : contractées directement ou indirectement :<ul style="list-style-type: none"><li>➤ auprès du redevable, du conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire ou des enfants mineurs de ces personnes quand elles ont l'administration légale de ces biens,</li><li>➤ frère ou sœur de ces personnes, d'un ascendant, descendant (autre que les mineurs précités) sauf si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt (échéance, remboursement..)</li><li>➤ Par l'un des membres du foyer IFI auprès d'une société qu'elles contrôlent directement ou indirectement avec les personnes précitées</li></ul></li><li>• <b>Lorsque la valeur des biens</b>, droits immobiliers et parts ou actions taxables &gt; 5M€ et que le montant total des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admise en déduction qu'à hauteur de 50% de cet excédent.</li></ul>

Calcul

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)



RESOBANQUE

Barème	Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine		Tarif applicable
	< 800.000 €		0%
800.000€ < val. nette < 1.300.000€		0,50%	
1.300.000€ < val. nette < 2.570.000€		0,70%	
2.570.000€ < val. nette < 5.000.000€		1%	
5.000.000€ < val. nette < 10.000.000€		1,25%	
>10.000.000€		1,5%	

Si 1.300.000€ < Valeur nette taxable < 1.400.000€, l'IFI est réduit d'une somme = 17.500€ - 1,25% x valeur nette du patrimoine

Réduction d'impôt	Dans la limite de 50.000 €, 75% du montant des dons en numéraire et dons en pleine propriété de titres de sociétés admis sur un marché réglementé au profit des fondations, associations reconnues d'utilité publique, établissements de recherche et d'enseignement supérieur... La fraction du versement ayant donné lieu à la réduction d'impôt ne peut donner lieu à un autre avantage fiscal au titre d'un autre impôt
Imputation	Les impôts équivalents à l'IFI acquitté hors de France sont imputables sur IFI. Cette imputation est limitée à l'IFI acquitté au titre des biens et droits immobiliers situés hors de France ou la valeur des titres représentative de ces mêmes biens
Plafonnement	L'IFI est réduit de la différence entre : <ul style="list-style-type: none"><li>• IFI + impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année N-1 (calculés avant imputation des crédits d'impôt afférents aux impôts étrangers et des retenues non libératoires)</li><li>• Et, 75% des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année N-1, après déduction des seuls déficits catégoriels + revenus exonérés d'IR et des produits soumis au prélèvement libératoire en France ou hors de France (revenu et PV déterminés sans considération des exonérations, seuils, réductions et abattements)</li></ul>
Clause antiabus	<b>Réintégration dans le calcul du plafonnement de l'IFI des revenus artificiellement minorés,</b> Les revenus distribués à une société à l'IS contrôlée par le redevable sont réintégrés dans le calcul du plafonnement si l'existence de cette société et le choix d'y recourir ont pour objet d'éviter l'IFI, en bénéficiant d'un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du plafonnement. Seule est réintégrée la part des revenus distribués correspondant à une diminution artificielle des revenus pris en compte pour le calcul du plafonnement
Obligations déclaratives	Les redevables mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable des actifs immobiliers sur la déclaration de revenu. Un décret va fixer les obligations déclaratives incombant au redevable.

RESOBANQUE

56 Bis, Rue olivier Métra 75020 PARIS

[www.resobanque.fr](http://www.resobanque.fr)