

Fiscalité L'impôt sur la fortune est mort, place à l'IFI !

► L'ISF disparaîtra en 2018. Il est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière. Tout ce que vous devez savoir sur la réforme.

Les députés ont adopté, le 20 octobre en première lecture, la transformation de l'ISF (impôt sur la fortune) en impôt sur la fortune immobilière (IFI). Il paraît peu probable que les sénateurs s'opposent à cette mesure, et en deuxième lecture le texte devrait être à nouveau adopté par l'Assemblée nationale.

L'immobilier au sens large

Sans aller jusqu'à la suppression complète de l'ISF, qui avait été souhaitée pendant la campagne présidentielle par les milieux économiques et par la droite républicaine, cette évolution marque un tournant historique dans notre fiscalité nationale.

Créé en 1982 après l'élection de François Mitterrand à la présidence de la République, l'impôt sur les grandes fortunes (IGF) avait été supprimé en 1986 par le gouvernement de Jacques Chirac, avant de réapparaître sous l'appellation ISF en 1988 alors que Michel Rocard est à Matignon.

Désormais, à partir de 2018, si la réforme est définitivement adoptée en l'état, seuls les actifs immobiliers seront pris en compte dans l'assiette de ce nouvel impôt, dont le barème et le seuil de taxation restent identiques à celui de l'ISF. Mais c'est une conception très large, voire surprenante, de l'immobilier qui a été retenue pour le calcul de l'actif taxable (voir les encadrés).

SCI, SCPI et OPCI concernés

Au-delà de l'immobilier physique, c'est-à-dire tous les biens et droits immobiliers appartenant au redevable, dont la résidence



Comme avec l'ISF, les propriétaires immobiliers continueront à régler avec l'IFI une sorte de taxe foncière additionnelle liée à la valeur de leur bien.

Ce qui ne change pas

- Le seuil de taxation.
- Le fait générateur.
- La définition des redevables.
- Le barème.
- Le dispositif du plafonnement.
- L'exonération des biens professionnels.
- L'abattement de 30% sur la résidence principale.
- La réduction sur les dons.

Ce qui change

- L'assiette de l'IFI pour l'actif immobilier.
- Les règles de déduction du passif.
- Les obligations déclaratives.
- La répartition de l'IFI dans certains cas de démembrement de propriété.
- La suppression de la réduction PME (mais l'ISF-PME est encore admis jusqu'à fin 2017).

principale, qui conserve son abattement de 30%, figure aussi la fraction représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement à travers des sociétés, et donc les parts de SCI, de SCPI, d'OPCI, de sociétés foncières cotées ou non. Et cela quel que soit le mode de détention. Un exemple : si ces parts de SCPI, d'OPCI ou de foncières (y com-

Barème de l'IFI 2018

| Patrimoine net taxable | Taux d'imposition |
|--------------------------------------|-------------------|
| 800 000 à 1 300 000 € ⁽¹⁾ | 0,5% |
| 1 300 000 à 2 570 000 € | 0,7% |
| 2 570 000 à 5 000 000 € | 1% |
| 5 000 000 à 10 000 000 € | 1,25% |
| Supérieur à 10 000 000 € | 1,5% |

(1) Seuls les patrimoines nets taxables supérieurs à 1,3 million d'€ seront assujettis à l'IFI, mais le taux de la première tranche s'appliquera alors dès 800 000 €.

pris à travers des sicav et des fonds de placement) sont détenues dans la partie multisupport d'un contrat d'assurance vie, elles devront être déclarées dans l'actif taxable de l'IFI.

«Il faut ajouter à la liste des actifs taxables les immeubles financés en crédit-bail ou en location-accession, mais pas ceux affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole d'une société», précise Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Lazard Frères Gestion.

Par ailleurs, «l'IFI va remettre en cause l'usage du démembrement de propriété que respectait l'ISF. L'usufruitier d'un

L'assiette de l'IFI pour l'actif taxable

Biens retenus

- ✓ Tous les biens et droits immobiliers appartenant au redevable (hors exclusions), dont la résidence principale avec un abattement de 30%.
- ✓ Les parts ou actions de sociétés à hauteur de la fraction représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement (SCI par exemple).
- ✓ L'usufruit des biens immobiliers, mais pris en compte pour la valeur en pleine propriété.
- ✓ Les SCPI, OPCI ou actions de foncières cotées (ou non), quel que soit le support de détention, incluant les unités de compte dans l'assurance vie multi-supports pour leur valeur de rachat.
- ✓ Les actifs immobiliers compris dans un trust ou une fiducie.

Exclusions et exonérations

- ✓ Exclusion des participations inférieures à 10% dans des sociétés opérationnelles (holding animatrice, activité commerciale).
- ✓ Exclusion des valeurs des biens affectés à l'exploitation d'une société.
- ✓ Exclusion des actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable (sous conditions).
- ✓ Exonération pour les trois quarts de leur valeur des bois et forêts, parts de groupements forestiers, biens ruraux donnés en bail long terme.
- ✓ Suppression de l'exonération partielle des titres ISF Dutreil.
- ✓ Suppression de l'exonération des titres de PME et parts de FIP, FCPI, FCPR ou fonds professionnels de capital investissement.

Déductibilité du passif

Passif déductible

- ✓ Dettes afférentes aux actifs immobiliers imposables (acquisition, amélioration, construction).
- ✓ Dettes afférentes aux impositions dues à cause des propriétés (taxe foncière, mais la taxe habitation et la part des revenus fonciers dans l'impôt sur le revenu seraient exclues).

Passif non déductible

- ✓ Prêts en fine pour l'achat d'un bien : recalcul comme pour un crédit amortissable par an.
- ✓ Prêts contractés auprès d'un membre du foyer fiscal ou du groupe familial ou d'une société contrôlée par un membre du groupe familial.

De l'ISF à l'IFI : trois exemples pour comprendre

| | ISF 2017 | IFI 2018 |
|--|--|--|
| Patrimoine : 2,5 millions d'€ • Résidence principale (1 M€) • Immobilier locatif (0,9 M€) • Portefeuille de titres (0,6 M€) | 8 800 € (assiette imposable : 2,2 millions d'€) | 4 600 € (assiette imposable : 1,6 million d'€) |
| Patrimoine : 2 millions d'€ • Résidence principale (0,8 M€) • Résidence secondaire (0,5 M€) • Immobilier locatif (0,2 M€) • Portefeuille de titres (0,5 M€) | 5 720 € (assiette imposable : 1,76 million d'€) | 0 € (assiette imposable : 1,26 million d'€) |
| Patrimoine : 3,8 millions d'€ (immobilier exclusivement) • Résidence principale (0,8 M€) • Immobilier locatif (3 M€) | 21 290 € (assiette imposable : 3,56 millions d'€) | 21 290 € (assiette imposable : 3,56 millions d'€) |

bien devra déclarer la valeur en pleine propriété, et le nu-propriétaire sera désormais taxable lui aussi», indique Lila Vaisson-Bethune, responsable de l'ingénierie patrimoniale de BNP Paribas Banque Privée.

150 000 assujettis à l'IFI

Pour justifier l'exclusion du patrimoine financier du nouvel impôt, le gouvernement indique, dans son argumentation générale du PLF 2018, que l'ISF est «une spécificité française qui nuit à l'attractivité du pays vis-à-vis des investisseurs et constitue un frein à la croissance des entreprises, tout particulièrement les PME et ETI familiales». Le document rappelle également que la grande majorité des pays qui avaient ce type d'impôt y ont renoncé, citant l'Autriche, l'Allemagne, le Danemark et la Suède.

Le nombre de foyers fiscaux qui seront assujettis à l'IFI en 2018 sera forcément inférieur aux 340 000 foyers imposés à l'ISF en 2017. Une simulation situe ce chiffre à 150 000.

L'impôt sur la fortune a rapporté 5 milliards d'euros l'année dernière, sans prendre en compte les coûts de recouvrement et les dommages collatéraux dus à son existence, qui ferait fuir près de 20 milliards d'euros de capitaux par an en moyenne depuis deux décennies, selon l'étude de l'Ifrap. La perte de recettes due à la réforme est évaluée à 3,2 milliards d'euros en 2018. Mais le gouvernement d'Édouard Philippe parie sur un afflux de capitaux qui viendraient s'investir dans l'économie, créer de l'activité et des emplois, et donc des rentrées fiscales supplémentaires.

Laurent Saillard

La taxation des signes extérieurs de richesse et des produits de luxe majorée ?

Avec le recentrage du périmètre de l'impôt sur la fortune aux seuls actifs immobiliers, les yachts, jets privés, chevaux de course, voitures de luxe et lingots d'or ne sont plus pris en compte.

Manque d'efficacité. Des députés de la majorité, dont le rapporteur du budget, Joël Giraud, souhaitent symboliquement augmenter l'imposition de certains signes ostentatoires de richesse. La taxation des cessions d'or physique pourrait ainsi passer de 10 à 11%. Mais une telle approche, destinée à contrecarrer la polémique sur «les cadeaux faits aux plus fortunés», n'est guère



efficace. Par exemple, à cause de l'ISF, la plupart des grands yachts privés, au lieu d'être immatriculés en France, grand pays maritime, ont choisi Malte, Chypre, Jersey ou l'Italie. Leurs équipages professionnels

– souvent français, avec des contrats de droit étranger – sont privés de la couverture sociale française. Seuls 45 yachts à moteur et 34 voiliers de plus de 24 mètres sont immatriculés en France.