

# L'ISF disparaît...au profit de l'IFI

N°1 | avril 2018

**A partir du 1er janvier 2018, l'ISF laisse place à l'IFI  
(Impôt sur la Fortune Immobilière).**

*Ce nouvel impôt se trouve être une version plus allégée de l'ISF.  
En effet il ne vise que la partie du patrimoine immobilier du contribuable.*

*L'IFI, tout comme l'était l'ISF, est un impôt annuel progressif dû par  
les personnes physiques dont le foyer taxable détient un patrimoine  
net, apprécié au 1er janvier de chaque année, supérieur à 1 300 000€.*

*Ce qui va différer avec l'ISF sera avant tout l'assiette d'imposition !*



## I. L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière

Sauf exonération particulière ou règle d'évaluation spécifique, l'assiette globale de l'IFI se compose des immeubles (bâti ou non) et des droits immobiliers non affectés à une activité opérationnelle.

Le mode de détention n'a que peu d'importance, il s'agit des biens :

- Détenus en direct,
- Détenus via une société patrimoniale (gestion de son propre patrimoine immobilier) ou opérationnelle à proportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à une exploitation opérationnelle,
- Il peut également s'agir de titres de sociétés, détenus au travers d'un contrat d'assurance-vie rachetable, ou un portefeuille titres, au prorata de la fraction représentative des actifs immobiliers.

**L'abattement de 30% pour la résidence principale est conservé.**

Le barème d'imposition reste également identique.

## II. Les principales exonérations

**- Détention de moins de 10% dans une société opérationnelle, qui détient des actifs immobiliers.**

Si vous n'exercez pas votre activité opérationnelle ou une fonction de direction, dans une société où vous détenez des titres, vous serez exonéré si :

La société a une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale, et que les membres de votre foyer fiscal IFI détiennent directement ou indirectement moins de 10% du capital ou des droits de votes.

**- Les biens professionnels**

Les biens et droits affectés à une activité opérationnelle sont exonérés d'IFI, qu'ils soient détenus en direct ou à travers une société à l'IS ou à l'IR.

**- Exonération partielle des bois, forêts, parts GFA**



### III. Le Passif déductible

Seules les dettes contractées par les membres du foyer fiscal, existant au 1er janvier de l'année d'imposition et afférentes aux biens imposables, sont déductibles. Elles sont déductibles, le cas échéant à proportion de la fraction imposable.

Il s'agit donc essentiellement des taxes foncières et des crédits immobiliers.

La taxe d'habitation et l'impôt sur le revenu ne sont pas admis en déduction.

**Pour les prêts in fine, le capital restant ne peut être porté au passif pour son montant total, par conséquent cette dette est réduite progressivement tous les ans d'un amortissement fictif.**

### IV. Les réductions d'impôt à l'IFI

Les réductions d'IFI comme les réductions d'ISF s'imputent sur le montant brut de l'impôt.

A partir de 2019, seule la réduction pour dons envers certains organismes sera possible en matière d'IFI.

### V. Les formalités déclaratives

L'IFI devra être déclaré sous forme d'annexe de la 2042, elle devra être déposée avec la déclaration IR. Elle sera composée de la déclaration 2042-IFI et de 6 annexes.

Le paiement de l'IFI s'effectuera au vu d'un rôle établi par l'administration fiscale en septembre 2018 (pas d'acompte ou de mensualisation).

***EMARGENCE peut se charger de vos déclarations personnelles, n'hésitez pas à contacter notre Pôle Stratégie Patrimoniale.***

