

www.cabinet-roche.com





Sandy Dalmas Associée Expert-Comptable

contact@cabinet-roche.com

+33 (0)4 78 27 43 06

L'impôt sur la fortune en France a fait l'objet d'une profonde réforme en 2017, et depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'ISF (impôt de Solidarité sur la Fortune).

Désormais, l'impôt sur la fortune en France ne vise que la possession d'actifs immobiliers ou de droits réels immobiliers. Nous espérons que la lecture de ce livre blanc vous permettra de mieux comprendre les contours de cet impôt, de mieux appréhender les conséquences de la détention d'actifs immobiliers en France, ou l'élection de votre domicile fiscal en France.

Qui est redevable de l'impôt sur la fortune immobilière ? (IFI)

L'IFI est un impôt dû par les personnes physiques dont la valeur nette du patrimoine immobilier taxable est supérieure au seuil d'imposition fixé à l'article 964 du CGI, soit **1,3 million d'euros**.



L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt annuel, et les actifs immobiliers sont pris en considération pour leur **valeur vénale** constatée au premier jour de la période d'imposition, soit le 1 er janvier.





Les personnes morales, aussi bien de droit public que de droit privé, ne sont pas redevables de l'IFI. Pour autant, les parts ou actions de sociétés sont taxées dans le patrimoine des actionnaires si les sociétés visées possèdent elles-mêmes des biens ou droits immobiliers imposables.

Exception : sont exclues les parts de sociétés représentatives des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle principale du redevable.

Seules les personnes physiques sont passibles de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).



La composition du foyer fiscal

En matière d'impôt sur la fortune, il est donc à noter que les personnes non mariées vivant en simple situation de concubinage, sont regardées comme un foyer fiscal à part entière.

La base d'imposition de l'IFI s'apprécie au niveau du foyer fiscal : il y a donc lieu d'agréger les biens immobiliers possédés par les différents membres du foyer :

- les époux (ses),
- les couples pacsés;
- les concubin(e)s;
- les enfants mineurs dont les parents ont l'administration légale des biens.

Exemple: M. Olivier et Mme Sophie vivent en couple depuis dix ans maintenant. M. Olivier est propriétaire de plusieurs biens immobiliers pour une valeur de 1 million d'euros. Suite au décès de sa tante, Mme Sophie vient d'hériter d'un appartement d'une valeur de 500.000 €. Bien que non mariés, M. Olivier et Mme Sophie forment un foyer fiscal au sens de l'impôt sur la fortune immobilière et la valeur de leurs biens immobiliers mis en commun excède le seuil d'imposition fixé à 1,3 million d'euros. Ils sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière.

Impact du domicile fiscal



La notion de domicile fiscal s'apprécie au 1er janvier de l'année d'imposition (par exemple au 01/01/2023 pour l'IFI à payer lors de l'année 2023) et au niveau de chaque personne composant le foyer fiscal.

Elle permet de déterminer quels biens composent le **patrimoine net taxable en France**.



Pour les personnes résidant à l'étranger, et sous réserves des conventions fiscales internationales, le patrimoine imposable ne comprend que les biens et droits immobiliers situés en France.



Pour les personnes résidant en France, le patrimoine imposable comprend les biens et droits immobiliers situés en France et à l'étranger, détenus directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une société par exemple).





L'IFI est basé sur la valeur nette du patrimoine immobilier au 1er janvier de l'année d'imposition. L'actif imposable est constitué de l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal au sens de l'IFI.

LES IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS DÉTENUS DIRECTEMENT

LES IMMEUBLES OU FRACTION D'IMMEUBLES DÉTENUS INDIRECTEMENT VIA DES TITRES ET DES PARTS DE SOCIÉTÉS ;

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Les immeubles bâtis: maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave), que leur affectation soit privée ou professionnelle

Les bâtiments classés monuments historiques

Les immeubles en cours de construction au 1 er janvier N

Les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles)

Allier plaisir, sécurité et optimisation

L'évaluation des actifs imposables

Les actifs imposables doivent être déclarés pour leur valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale correspond à la valeur de marché du bien, c'est-à -dire le prix auquel le bien en question pourrait être vendu dans des conditions normales de marché, suivant le jeu de l'offre et de la demande.

Pour les aider à déterminer cette valeur, les contribuables peuvent utiliser le service en ligne "rechercher des transactions immobilières" (Patrim), accessible dans leur espace particulier du site officiel impots.gouv.fr. Ils peuvent également se faire aider d'un notaire ou faire appel à des agences immobilières locales.

Quelques particularités à connaître :

Certains biens peuvent être évalués selon des modalités particulières. Voici quelques spécificités à connaître :

- L'habitation principale bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % sur sa valeur vénale à condition de ne pas être détenue par le biais d'une société (SCI par exemple).
- La valeur vénale des biens possédés en indivision peut faire l'objet d'une décote (10 à 20%), car on admet une moindre liquidité.
- La valeur vénale d'un bien immobilier occupé est, en général, inférieure à la valeur vénale du même bien libre de toute occupation. L'administration fiscale admet une décote de 20%.



Certains biens immobiliers peuvent être exonérés d'IFI:

Sont totalement exonérés, les biens et droits immobiliers considérés comme des biens professionnels dès lors que plusieurs conditions sont remplies dont les suivantes :

- Les biens ou droits immobiliers doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. L'activité concernée doit correspondre à l'exercice effectif d'une véritable profession (exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence).
- Cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou droits immobiliers, son conjoint, son partenaire de Pacs, son concubin ou ses enfants mineurs sous administration légale.
- L'activité doit être la profession principale du redevable, c'est-à-dire qu'elle constitue l'essentiel de ses activités économiques.
- Les biens ou droits immobiliers doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession.

Le contribuable peut également bénéficier, sous conditions, d'une exonération partielle (75%) au titre des biens suivants :

- Les bois et forêts, les parts de groupements forestiers, les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA),
- Les biens ruraux donnés à bail à long terme,
- les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants.
- L'énumération des biens exonérés ainsi que leurs conditions d'exonération présentées ici ne sont pas exhaustives.

Les cas particuliers

Les biens détenus en démembrement Les biens détenus en démembrement: Sauf exception, en cas de démembrement, il revient à l'usufruitier de déclarer les biens ou droit réels immobiliers pour leur valeur en pleine propriété.

Les biens détenus par l'intermédiaire d'une société étrangère

Sauf dispositions contraires des conventions fiscales internationales, sont également incluses dans la base d'imposition de l'IFI, les actions de sociétés établies hors de France à hauteur de la fraction représentative de biens et droits immobiliers situés en France.

Les biens détenus par l'intermédiaire d'un trust de droit étranger La détention d'actifs immobiliers par l'intermédiaire d'un trust ne permet pas d'échapper à l'IFI. Depuis la loi de Finance rectificative de 2011, les trusts sont traités de manière identique, quelle que soit leur nature :

- le constituant du trust, appelé « settlor » est le seul redevable de l'impôt sur la fortune immobilière en France
- à son décès, c'est le bénéficiaire réputé constituant qui devient redevable de cet impôt

Les conditions de déduction des dettes

Pour être déductibles, les dettes doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent exister au 1 er janvier de l'année N,
- Elles doivent être à la charge personnelle d'un membre du foyer fiscal,
- Elles doivent être afférentes aux actifs imposables,
- Elles doivent être justifiées par tous moyens de preuve.





Les dettes admises en déduction

La loi énumère les dettes admises en déduction. Il s'agit de dettes contractées pour le financement de l'acquisition des immeubles ou des titres ou pour le financement de travaux. Font notamment partie des dettes déductibles :

Les dettes relatives à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers

Les dettes relatives à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

Les dettes relatives à des dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers

Certaines dettes fiscales (Taxe foncière, et IFI théorique)



Les dettes non déductibles ou dont la déductibilité est limitée

Dettes contractées dans l'entourage familial	Les dettes contractées directement ou indirectement (c'est-à-dire par l'intermédiaire de sociétés interposées) auprès du redevable, de son conjoint ou concubin notoire, de son partenaire de pacs ou des enfants mineurs ne sont plus déductibles. Les dettes contractées directement ou indirectement auprès d'un ascendant descendant (sauf enfants mineurs), frère / sœur ne sont plus déductibles SAUF si le redevable justifie du caractère normal de l'opération (prêt réalisé à des conditions de marché).
Crédits remboursables « in fine »	La souscription d'emprunt remboursable er une seule fois au terme du contrat était une pratique couramment utilisée pour réduire la base imposable à l'ISF (ancien impôt su la fortune en vigueur avant le 1er janvie 2018).
	Ce schéma permettait au contribuable de s'assurer de la déductibilité d'une dette à montant fixe durant toute la durée de l'emprunt. Désormais ces dettes ne seron déductibles qu'à la hauteur du montan total de l'emprunt diminué d'une somme proratisée tenant compte du nombre d'années écoulées sur le nombre d'années total de l'emprunt.
Limitation au-delà de 5 millions d'euros d'actifs	Lorsque la valeur des actifs taxables excède 5 millions d'euros et que le montant des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, la part de la dette excédant les 60% n'est déductible que pour la moitié de sa valeur.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable en pourcentage
N'excédant pas 800 000 €	0%
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50%
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70%
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1%
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%

Application d'un barème progressif

Exemple : Pour un patrimoine immobilier de 1.4 M euros.

Le calcul sera de : 800 000 x 0 % + (1 300 000 – 800 000) x 0,5 % + (1 400 000 – 1

300 000) x 0,7 % = 3200 euros. L'IFI sera donc de 3200 euros.



Pour les personnes fiscalement domiciliées en France, un système de plafonnement en fonction des revenus permet de réduire, dans certains cas, le montant de l'impôt à payer. Cela a pour but d'éviter que le total formé par l'IFI et les autres impôts dus au titre de l'année précédente n'excède 75 % des revenus nets de cette même année : en cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

Les redevables
qui effectuent des
dons au profit de
certains organismes
peuvent bénéficier
d'une réduction de
l'IFI égale à 75 % de
leurs versements.
Le montant de
l'avantage fiscal au
titre des dons est
plafonné à 50 000
€ par an. Voici la
liste limitative des
organismes éligibles



Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration de l'année précédant celle de l'imposition et la date de dépôt de la déclaration de l'année d'imposition.

Réduction d'impôt en cas de dons à des organismes d'intérêt général

Les établissements de recherche, d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique, publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif et des établissements d'enseignement supérieur consulaire

Les fondations reconnues d'utilité publique, qui mettent à disposition un patrimoine au service d'une cause d'intérêt général (ex : la Fondation Abbé-Pierre, l'Armée du salut...)

Les entreprises d'insertion et des entreprises de travail temporaire d'insertion

Les associations intermédiaires qui aident à l'insertion et au retour à l'emploi des personnes en difficultés sociales professionnelles (ex : Ardie Fédération Francilienne des associations intermédiaires)

Les ateliers et chantiers d'insertion proposant des activités et un accompagnement professionnel aux personnes en difficultés sociales et professionnelles

Des entreprises adaptées aux personnes en situation de handicap;

Les groupements d'employeurs du travail qui bénéficient du label GEIQ

L'Agence Nationale de la Recherche

Certaines fondations universitaires et des fondations partenariales (répondant à l'art 200 du code de l'éducation)

Des associations reconnues d'utilité publique de financement et d'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprises.

Certains organismes agréés dont le siège est situé dans un état membre de l'Union Européenne sont également éligibles.

Modalités déclaratives

Lorsque le contribuable établit déjà une déclaration d'impôt sur les revenus en France, la déclaration IFI constitue une annexe de cette même déclaration. La date limite de déclaration est donc identique à celle de l'impôt sur le revenu (date limite comprise entre fin mai et fin juin, suivant le lieu de résidence du contribuable).

Lorsque le contribuable n'établit aucune déclaration d'impôt sur les revenus, il établit une déclaration spécifique n°2042 IFI-COV avec ses annexes. La date limite de déclaration intervient généralement fin mai.

Paiement de l'IFI

Un avis d'imposition distinct de celui de l'impôt sur le revenu est adressé, sous pli fermé, à tous les redevables de l'IFI. Les avis d'imposition de l'IFI sont généralement envoyés entre fin août et décembre (envoi parfois tardif pour les contribuables non-résidents).

Il est possible de régler cet impôt par paiement en ligne, chèque ou TIP SEPA. Néanmoins, si le montant de l'IFI est supérieur à 800€, il faut obligatoirement régler cet impôt par paiement en ligne, en téléreglement par ordinateur.





Le délai de reprise de l'administration fiscale

La période de contrôle est variable selon les cas :

- En cas d'insuffisance de déclaration (sous-évaluation): le droit de contrôle de l'administration fiscale s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle l'exigibilité des droits a été établie. Exemple: pour la déclaration IFI 2021, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre 2024.
- Dans les autres cas (absence de déclaration, omission d'un bien, nécessité de recherches ultérieures): la prescription n'intervient que le 31 décembre de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt, en l'occurrence le 1 er janvier de l'année d'imposition. Exemple : au titre de l'IFI 2021, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre 2027
- Un droit de reprise exceptionnel peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de la dixième année suivant le fait générateur lorsque l'exigibilité des impôts ou droits relatifs à des avoirs détenus à l'étranger sur des comptes bancaires, des contrats d'assurance-vie ou dans des trusts n'a pas été suffisamment révélée par la déclaration annuelle des revenus et ses annexes.



Les sanctions

En cas de **paiement tardif**, l'administration applique un intérêt de retard de 0,20 % par mois et une majoration de 10 % du montant des sommes dont le paiement a été différé.

En cas de **défaut de souscription de la déclaration**, une procédure de taxation d'office est applicable. Mais l'administration doit au préalable établir que le contribuable est bien redevable de l'IFI et mettre en œuvre une procédure contradictoire au cours de laquelle il peut réparer son omission.

Le d**éfaut de production d'une déclaration** est sanctionné par un intérêt de retard de 0,20 % par mois auquel s'ajoute une majoration dont le taux est de :

- 10 % en l'absence de mise en demeure de déposer la déclaration, ou de présenter l'acte à l'enregistrement, ou lorsque le document a été déposé dans les trente jours de la première mise en demeure
- 40 % lorsque le document n'a pas été déposé dans les trente jours suivant la réception d'une première mise en demeure
- En cas de manœuvres frauduleuses, les sanctions peuvent aller jusqu'à 80%.



