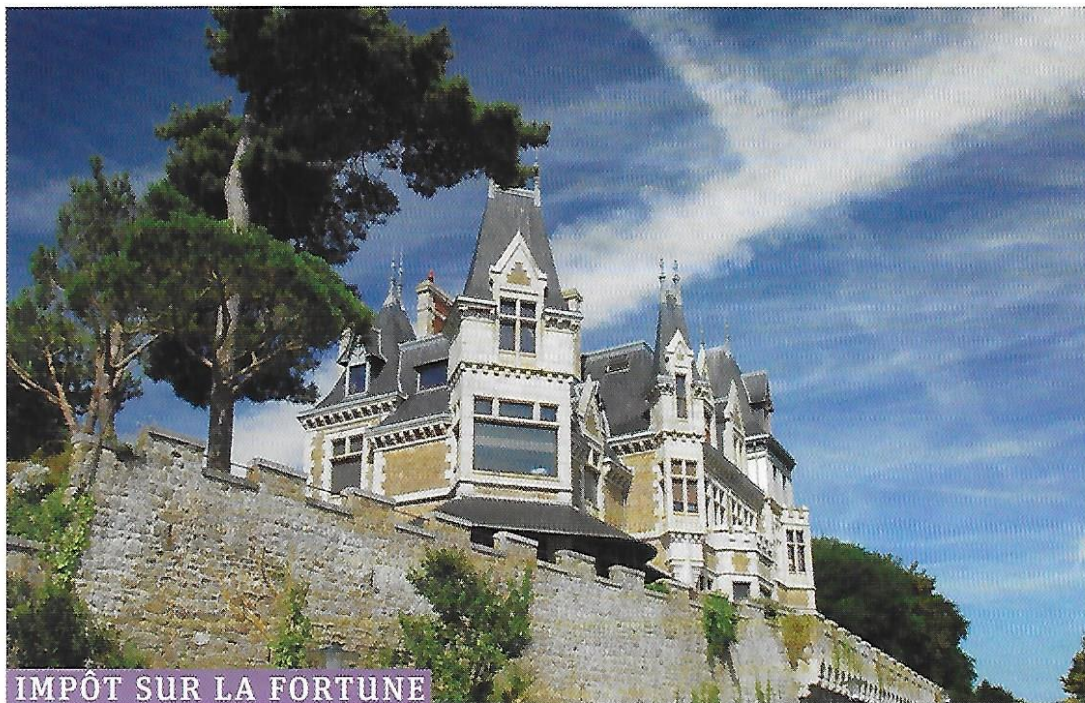


Les outils



IMPÔT SUR LA FORTUNE

L'ISF est mort, vive l'IFI !

LA LOI DE FINANCES POUR 2018 A ENTERRÉ L'ISF, POUR LUI SUBSTITUER UN IMPÔT CIBLANT SPÉCIFIQUEMENT LES DÉTENTEURS D'IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS. UNE DISPOSITION QUI DEVRAIT PERMETTRE AUX CONTRIBUABLES POSSÉDANT UNE PART IMPORTANTE DE VALEURS MOBILIÈRES DE RÉALISER UNE BELLE ÉCONOMIE D'IMPÔT CETTE ANNÉE.

→ Le gouvernement estime la perte de recettes fiscales à 3,2 milliards d'euros sur les années 2018 et 2019. Alors que l'ISF rapportait un peu plus de 5 milliards d'euros par an, l'IFI ne dégagera, en effet, que 850 millions d'euros. Le barème ne change pas, le seuil de déclenchement non plus. La nouveauté réside dans le recentrage de l'assiette et le calcul du passif venant en déduction.

UNE ASSIETTE RECENTRÉE SUR L'IMMOBILIER

L'IFI ne touche que l'immobilier, mais l'immobilier sous toutes ses formes : bâti ou non bâti, résidence principale, secondaire ou locative, parts de société détenant de l'immobilier... La résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de 30 % ; les résidences secondaires ou locatives sont intégrées dans l'assiette, sauf pour les loueurs en meublé professionnels (LMP), qui bénéficient de l'exonération des biens professionnels.

LES BIENS ESTIMÉS À LEUR VALEUR VÉNALE NETTE

Comme pour l'ISF, les biens sont estimés à leur valeur vénale, dont on déduit certaines dettes. « *Le passif pris en compte pour le calcul de l'IFI diffère de celui pris en compte pour l'ISF, ce qui peut avoir des conséquences importantes* » précise Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine. Ainsi, les impôts liés au bien comme la taxe foncière, la taxe sur les logements vacants, la taxe sur les bureaux en Ile-de-France et IFI





lui-même -, conservent leur déductibilité. Mais la taxe d'habitation et les impôts sur les revenus locatifs (revenus fonciers et BIC) ne sont plus déductibles. Les emprunts restent déductibles de l'assiette, mais, là encore, avec des restrictions. Seuls ceux souscrits en vue de l'achat du bien, de dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement sont déductibles. Les prêts « in fine », qui permettent de ne rembourser que les intérêts durant le prêt et le capital à son échéance, sont désormais traités spécifiquement : le nouvel article 974-II du CGI précise que « les dettes (...) correspondant à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat contractés pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt ».