



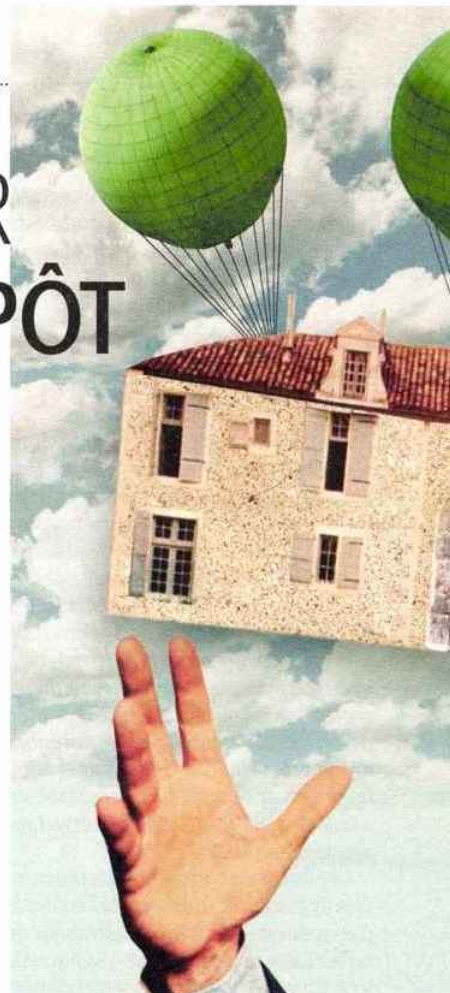
VIE PERSO

6 SOLUTIONS POUR ALLÉGER SON IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Seul l'immobilier supporte l'impôt sur la fortune. Cette pression fiscale pèse sur le rendement de la pierre. Voici les moyens de l'atténuer sans avoir à sacrifier cette valeur refuge par excellence.

© FRÉDÉRIQUE SCHMIDIGER

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) représente une charge et des obligations fiscales dont se passeraient bien les redevables qui franchissent tout juste le seuil d'imposition de 1,3 million d'euros. Pour les propriétaires d'immeubles de rapport, qui tirent l'essentiel de leurs revenus de leurs biens immobiliers, alléger leur IFI redonnerait un peu de couleur au rendement net de leurs actifs. Bien souvent, ils ne rapportent plus guère que 0,75 % par an après impôt. Pour d'autres contribuables enfin, dont l'impôt a fondu avec la sortie des placements financiers de l'assiette taxable, l'IFI n'est pas un problème en soi. Leur préoccupation est plus globale. L'enjeu pour eux est de structurer leur patrimoine pour gérer leur fortune et préparer sa transmission. À chacun ses objectifs, à chacun sa solution.



1 VENDRE ET INVESTIR DANS DES ACTIONS, DES OBLIGATIONS...

LE BUT Le patrimoine financier n'étant plus taxé, vendre un bien immobilier et réinvestir dans des valeurs mobilières, s'avère la voie la plus simple pour réduire l'IFI. Si vous vous séparez d'immeubles détenus depuis longtemps, la plus-value dégagée sera peu, voire, pas fiscalisée. Elle est totalement exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans. « Cette stratégie a du sens s'il s'agit de diversifier son patrimoine »

JOËL VU COLLAGES POUR LE PARTICULIER



très investi en immobilier, et si le bien cédé offre un faible rendement locatif. Elle en a moins si on se sépare d'un immeuble bien situé, qui rapporte de 3 à 4 % par an », tempère Nicolas Demyttenaere, conseil patrimonial d'Artémis courtage gestion privée.

PRECAUTIONS N'espérez pas vous soustraire à l'IFI en investissant dans la pierre-papier (les sociétés civiles de placement immobilier) ou des fonds immobiliers, en direct ou à travers l'assurance vie. Ces supports sont taxables à l'IFI s'ils sont investis à plus de 20 % en immobilier. Les sociétés foncières cotées, en revanche, échappent à cet impôt.

2 ACHETER DE L'IMMOBILIER PAS OU PEU TAXÉ

LE BUT Investir dans des actifs hors du champ de l'IFI, en tout ou partie, permet de passer sous le seuil de taxation ou de diminuer son taux d'imposition. On peut ainsi acquérir la nue-propriété de biens immobiliers (voir le n° 1173 du *Particulier*, p. 76). Seule la valeur de la nue-propriété est alors à déclarer si le vendeur s'est réservé l'usufruit. Il sort même totalement de l'IFI s'il s'agit d'un logement neuf dont l'usufruit est acquis par un bailleur social. Il est aussi possible d'investir dans des parts de groupements fonciers forestiers (GFF). Elles sont exonérées à hauteur de 75 % et parfois même à 100 %. Les parts de groupements fonciers viticoles (GFV) le sont, elles, à 75 % jusqu'à 101 897 €, puis à 50 % au-delà. « *Ces placements assez sécuritaires, qui offrent une rentabilité d'environ 1,5 % brut par an, permettent de diversifier son patrimoine* », souligne Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale de l'Institut du patrimoine. Enfin, les biens exploités en location meublée dans le cadre d'une activité professionnelle ne sont pas non plus soumis à l'IFI. « *Si l'exploitation s'opère en direct, il faut que les recettes annuelles soient supérieures à 23 000 € et que l'activité procure plus de 50 % des revenus du foyer fiscal. Si elle s'opère dans le cadre d'une société de personnes, comme une Sarl soumise sur option à l'impôt sur le revenu, il faut que le redevable de l'IFI y exerce son activité professionnelle principale* », décrypte Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale de la banque Pictet.

PRECAUTIONS Vérifiez la rentabilité de l'opération : prix, frais d'acquisition et de gestion, qualité de l'emplacement, valorisation du bien à terme...

130 000

contribuables payent l'IFI. Ils étaient 360 000 redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune en 2017. En 2021, l'IFI devrait rapporter un peu plus de 2 milliards d'euros de recettes fiscales.



Gare au seuil de 5 millions d'euros

Si votre patrimoine brut imposable dépasse 5 M€, le passif qui excède 60 % de votre patrimoine n'est déduit que pour la moitié de son montant (art. 974 du code général des impôts). Ainsi, si vous déclarez 8 M€ et que votre passif s'élève à 6 M€, vous pouvez déduire 4,8 M€ (8 M€ x 60 %) et 0,6 M€ sur le 1,2 M€ de dettes qui dépasse les 60 %. Pour soustraire intégralement ce passif, il faut justifier que les dettes n'ont pas un but principalement fiscal (BOI-PAT-IFI-20-40-10, § 310).

3 UTILISER LE CRÉDIT ET LE PASSIF À BON ESCIENT

LE BUT En finançant un achat à crédit ou en refinançant des biens dont on a fini de rembourser le prêt, on peut neutraliser leur valeur. Car la dette est portée au passif de l'IFI. « Cette stratégie est efficace, mais pour un temps seulement. Le montant déduit diminue au fur et à mesure des remboursements. Opter pour un crédit in fine, même si le capital est remboursé au terme du prêt, n'y changera rien. La loi impose de déduire ces prêts comme s'ils étaient amortissables », avertit Nicolas Demyttenaere. De plus, seuls les emprunts qui financent des biens taxables à l'IFI sont déductibles. Si un bien est exonéré à 75 %, le prêt ne sera mis au passif qu'à 25 %. Seule la résidence principale déroge en partie à cette règle.

PRECAUTIONS Votre recours au crédit doit avoir une justification patrimoniale (voir ci-dessous), comme, par exemple, diversifier votre patrimoine ou conserver votre épargne pour la faire fructifier. Faute de quoi, le fisc pourrait y voir un abus de droit.

4 ACTIVER LE MÉCANISME DE PLAFONNEMENT

LE BUT Un plafonnement s'applique si la somme de votre IFI de 2021 et de votre impôt sur le revenu de 2020 dépasse 75 % de vos revenus perçus en 2020 (dans l'impôt retenu, on intègre le prélèvement forfaitaire unique, le prélèvement forfaitaire libératoire, les prélèvements sociaux et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). L'IFI est alors réduit en conséquence. Pour bénéficier de ce dispositif, il faut, autant que possible, limiter vos ressources au montant nécessaire pour financer votre train de vie. La meilleure solution pour cela consiste à détenir votre patrimoine dans des structures ou des produits qui permettent de capitaliser les revenus, comme l'assurance vie, le contrat de capitalisation ou la société civile. Si vous ne faites pas de rachats et ne recevez pas de dividendes, vous ne générez pas de revenus.

PRECAUTIONS Les revenus retenus dans le plafonnement de l'IFI ne correspondent pas à ceux imposables (la liste détaillée figure au Bofip, BOI-PAT-IFI-40-30-10). Par exemple, on intègre les plus-values pour leur montant brut, sans abattement ni coefficient (décision du Conseil constitutionnel n° 2018-755, QPC du 15.1.19).

→ Zoom

LES PRÊTS SOUS SURVEILLANCE

L'IFI a été conçu avec des clauses anti-abus qui limitent les possibilités de réduire l'impôt grâce à l'endettement, rappelle Sandrine Quilici, de la banque Pictet. Un prêt souscrit auprès du conjoint, partenaire de pacs ou concubin notoire ne sera jamais déductible. « Les emprunts à un proche (parent, grand-parent...) ne sont déductibles que s'ils sont accordés à des conditions normales (intérêts et échéancier de remboursement respectés). En présence d'un patrimoine immobilier et d'un endettement importants (voir colonnette ci-dessus), il faut aussi pouvoir justifier que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal. « Emprunter au taux de 0,90 % pour conserver un capital qui procure de 4 à 6 % de rendement est un choix de gestion patrimoniale qui se justifie pleinement », démontre l'experte.

5 DONNER, POUR UN TEMPS OU POUR TOUJOURS

LE BUT Sortir un bien locatif de son patrimoine taxable en le donnant à un enfant permet non seulement d'alléger son IFI mais aussi ses revenus imposables (en ne percevant plus les loyers). Si vous pensez avoir besoin à terme des revenus du bien locatif (pour la retraite par exemple), vous avez la possibilité de donner l'usufruit pour quelques années seulement. « Il faut mettre dans la balance les économies d'impôt obte-



Coût de l'IFI selon le patrimoine

Les plus petits patrimoines sont taxés au taux de 0,5 %. Les plus gros, pour la tranche supérieure à 10 millions d'euros, à 1,5 %. Cette fourchette de taux n'a pas bougé depuis la création de l'impôt sur les grandes fortunes en 1982. Une date à laquelle l'inflation approchait les 12 % et le Livret A était rémunéré à 8,5 %. Le taux maximal de 1,5 % ne pèse toutefois pas réellement sur les grandes fortunes qui bénéficient, en général, du plafonnement de leur IFI.



nues et les droits de donation dus sur la transmission temporaire d'usufruit. Ils sont calculés sur 23 % de la valeur du bien, par tranche de 10 ans d'usufruit accordé. Les parents donateurs ont tout intérêt à prendre en charge ces droits puisque cela n'entraîne pas de coût fiscal supplémentaire », recommande Sandrine Quilici. Donner la nue-propriété d'un bien n'a, en revanche, pas d'effet sur l'IFI. L'usufruitier est tenu de déclarer la valeur totale du bien dans son patrimoine.

PRÉCAUTIONS Si vous optez pour une donation temporaire d'usufruit, « votre enfant doit être majeur, pour ne pas être rattaché à votre foyer fiscal d'IFI, et ne doit pas être autonome. Il faut que la donation lui permette de se loger ou de percevoir des revenus, sinon le fisc pourrait requalifier cette opération en abus de droit, considérant que le but principal est de réduire l'impôt », alerte Morgane Mathot.

6 DONNER À UNE FONDATION OU UNE ASSOCIATION

LE BUT Ce geste ouvre droit à une réduction d'IFI, à hauteur de 75 % du don. Vous pouvez ainsi déduire jusqu'à 50 000 € en donnant 66 666 €, sous forme d'argent ou de titres. Pour l'IFI de 2021, sont pris en compte les dons réalisés entre la date limite de déclaration des revenus de 2019 (mai/juin 2020) et celle de 2020 (mai/juin 2021).

PRÉCAUTIONS Toutes les associations ne sont pas éligibles. Il faut donner à des fondations reconnues d'utilité publique, des fondations universitaires ou partenariales, des associations reconnues d'utilité publique œuvrant pour la création et la reprise d'entreprises, des organismes de recherche de l'enseignement supérieur ou d'insertion (voir Bofip, BOI-PAT-IFI-40-20-10). ■