



## Dossier

# Bien déclarer pour ne pas perdre un centime

*Il ne reste plus que quelques semaines pour calibrer votre IFI. Trois conseils pour évaluer votre patrimoine au plus juste.*

Ça y est, le compte à rebours a commencé pour les contribuables dont le patrimoine immobilier net est supérieur à 1,3 million d'euros : ils doivent se préparer à remplir leur déclaration d'IFI d'ici quelques semaines (*lire encadré ci-dessous*). « L'impôt sur la fortune immobilière s'applique au patrimoine net au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les leviers pour tenter de le réduire cette année sont donc peu nombreux », prévient Fabien Vatinel, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la banque Neufilize OBC. Quelques pistes méritent cependant d'être suivies.

## JOUER SUR LA VALORISATION

Principal levier, celui de l'évaluation des biens. Car, contrairement à un portefeuille boursier, dont le montant officiel figure à l'euro près sur un relevé de compte bancaire, la valorisation des biens immobiliers relève de la responsabilité du contribuable. Les biens professionnels, eux, sont exonérés d'IFI : vous n'avez pas à les déclarer. Pour le reste, il vous revient d'estimer vos maisons, appartements, parkings et autres entrepôts pour leur valeur



J.-L. Vandenbroucke

**En cas de sous-évaluation notoire, vos enfants risquent un redressement d'IFI lors de votre succession. Mieux vaut déclarer ses biens à leur juste valeur pour éviter un cadeau empoisonné.**

**ARLETTE DARMON, NOTAIRE À PARIS, ASSOCIÉE ET PRÉSIDENTE DU GROUPE MONASSIER.**

vénale au 1<sup>er</sup> janvier dernier, c'est-à-dire le montant auquel ils pourraient avoir été vendus à cette date. Les propriétaires parisiens ne peuvent donc pas prendre en compte le début de baisse des prix enregistrée dans la capitale ces der-

niers mois (-1,1% entre octobre 2020 et janvier 2021), les prix au 1<sup>er</sup> janvier affichant encore une hausse de 4,2% sur un an, à 10730 euros le m<sup>2</sup>, selon les Notaires du Grand Paris. Le site des impôts ([www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)) propose un service d'aide à l'estimation des biens immobiliers donnant accès aux dernières transactions réalisées sur un périmètre géographique donné, incluant des critères précis comme la surface ou la présence d'un ascenseur. Difficile, dans ces conditions, de plaider l'erreur d'appréciation en toute bonne foi, en particulier pour les biens situés dans les grandes villes, où les transactions sont nombreuses. À l'inverse, il reste plus compliqué d'évaluer une maison située dans une commune rurale, où la comparaison est par nature moins aisée.

« Il est recommandé de réajuster tous les ans la valeur à laquelle on déclare ses biens immobiliers, pour tenir compte de l'évolution du marché », rappelle Arlette Darmon, notaire à Paris, associée et présidente du Groupe Monassier. Cela vaut à la fois lorsque le prix au mètre carré augmente, et

## Un calendrier et quelques règles à garder en tête

La déclaration d'IFI s'effectue en même temps que la déclaration en ligne des revenus. Vous avez donc jusqu'au 26 mai si vous habitez dans les départements numérotés de 1 à 19 ou si vous êtes non-résident, jusqu'au 1<sup>er</sup> juin pour les

départements numérotés de 20 à 54 et jusqu'au 8 juin pour les autres. Concrètement, c'est au contribuable d'évaluer son actif imposable et de déduire son passif afin de calculer l'actif net auquel s'applique le barème de l'IFI. Les taux vont de 0% pour la part de

patrimoine net imposable sous 800 000 euros à 1,50% pour la part au-delà de 10 millions. Les contribuables reçoivent ensuite un avis d'imposition en août et doivent s'acquitter du montant de leur IFI avant la mi-septembre. À noter : les concubins doivent remplir une

déclaration d'IFI commune, tout comme les couples mariés ou pacés. Quant aux enfants majeurs, ils doivent réaliser leur propre déclaration d'IFI si leur patrimoine net est supérieur à 1,3 million d'euros, et ce même s'ils sont encore rattachés au foyer fiscal de leurs parents. ■



lorsqu'il diminue. Ainsi, ne pensez pas intégrer une baisse si vous n'avez pas réévalué à la hausse depuis des années : le curseur doit fonctionner dans les deux sens. La tentation est grande pour de nombreux foyers de sous-évaluer leur patrimoine afin de réduire leur facture d'IFI. Certes, le procédé est efficace. Il s'agit cependant d'un jeu dangereux. **« Il faut estimer chaque bien immobilier au plus juste, avertit Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine. En cas de sous-évaluation notoire, le fisc peut contrôler et redresser les trois dernières années. Et, en cas d'absence de déclaration, ce délai peut passer à six ans. »** Par ailleurs, même si un prix volontairement sous-estimé permet de réduire la note d'IFI à court terme, cela se révèle source de difficultés à plus long terme. Cela complique la situation en cas de donation d'un bien ou de succession. Prenons l'exemple d'une maison évaluée 1,8 million d'euros dans le cadre d'une succession, qui était déclarée pour seulement 800 000 euros par le défunt dans le cadre de son IFI. **« Cela va entraîner un redressement d'IFI à la charge des héritiers. Mieux vaut déclarer ses biens à leur juste prix pour éviter de faire ce mauvais cadeau à ses enfants »,** ajoute Arlette Darmon. Et ne comptez pas sur la chance pour passer à travers les mailles du filet : les opérations de donation et de succession sont scrutées de près par le fisc.

**N'OUBLIER AUCUN AVANTAGE FISCAL**

Une fois vos biens immobiliers correctement évalués, reste à les inclure à la déclaration d'IFI en tenant compte des éventuels abattements et décotes auxquels vous avez droit.

**MORGANE MATHOT,**  
 INGÉNIEURE PATRIMONIALE  
 À L'INSTITUT DU PATRIMOINE.

**Il faut estimer chaque bien immobilier au plus juste. En cas de sous-évaluation notoire, le fisc peut contrôler et redresser les trois dernières années.**



**UN BARÈME INCHANGÉ**

Fraction du patrimoine net taxable	Taux
Sous 800 000 euros	0%
de 800 000 à 1,3 million d'euros	0,50%
de 1,3 à 2,57 millions d'euros	0,70%
de 2,57 à 5 millions d'euros	1%
de 5 à 10 millions d'euros	1,25%
Au-delà de 10 millions d'euros	1,50%

SOURCE : DGFIP

Ces taux s'appliquent par tranche. Une décote est prévue pour les patrimoines nets compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros.

Ainsi, la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30% : un appartement valant 1,1 million d'euros doit donc figurer pour 770 000 euros dans le patrimoine imposable. Quant aux biens immobiliers loués, ils peuvent être déclarés en tenant compte d'une décote, due à son immobilisation. **« Il n'existe pas de texte officiel fixant cette décote, précise Morgane Mathot, de l'Institut du patrimoine. Dans la pratique, il est logique d'appliquer entre 10 et 15% de réduction pour tenir compte du fait qu'un bien occupé se vend moins cher qu'un bien libre. »** Quant à la pierre-papier, sa valorisation est plus aisée. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) entrent dans le patrimoine taxable à l'IFI, y compris lorsqu'elles sont logées dans un contrat d'assurance-vie. Dans ce cas, c'est la société de gestion qui indique à l'assuré le montant qu'il aura déclaré. La valeur des SCPI a en moyenne progressé de 1,12%

en 2020, tandis que celle des OPCVI a reculé de 2,87%. **« Les sociétés foncières cotées en Bourse, bénéficiant du statut de SIIC (société d'investissement immobilier cotée), ne rentrent pas dans l'assiette de l'IFI dès lors que le contribuable détient moins de 5% du capital et des droits de vote »,** rappelle Fabien Vatinel, à Neufilze OBC. Les baisses monumentales en Bourse enregistrées l'an dernier par Gecina (-21% en 2020), Klépierre (-45%) ou encore Icade (-35%) n'impactent donc en aucune façon le niveau du patrimoine imposable, et donc le montant de l'impôt dû.

**SE LAISSER TENTER PAR LA DONATION**

Reste une ultime solution pour éviter de régler sa note d'IFI 2021 : la générosité. Non pas en faveur du fisc, mais d'une fondation. Le contribuable peut imputer sur sa note d'IFI 75% des dons dans la limite d'une réduction de 50 000 euros. Il n'y a donc pas d'avantage strictement financier à réaliser une telle opération puisqu'il faut signer un chèque de 10 000 euros pour effacer 7 500 euros d'IFI. **« Le don peut être réalisé jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de l'IFI 2021. Il n'est donc pas trop tard pour y penser »,** note Marion Capèle, directrice du pôle Solutions patrimoniales de la banque privée Natixis Wealth Management. Attention, seuls les dons en faveur de fondations reconnues d'utilité publique et d'établissements de recherche, d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique, dans certains cas, sont concernés. De nombreuses structures sont cependant éligibles, à l'instar de la Fondation de France, la Fondation Gustave-Roussy ou encore la Fondation du patrimoine. **« Le don permet de piloter l'affectation des sommes dues au titre de l'impôt en les allouant à une fondation plutôt qu'au budget de l'Etat. Cela répond à une véritable quête de sens de la part du contribuable »** constate Fabien Vatinel, à Neufilze OBC. Cet établissement propose d'ailleurs à ses clients de réaliser leur don, à partir de 10 000 euros, au profit de son propre fonds de dotation.

Agnès Lambert