



Impôt sur la fortune immobilière: défiscaliser pour 2022



Pour faire baisser le montant de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) dû cette année, il y a peu d'options. Mais il est encore temps de passer à l'action pour 2022. "Il s'agit de travailler sur l'étendue et la structuration du patrimoine imposable pour réduire l'assiette d'imposition", résume Fabien Vatinel, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la banque Neulize OBC. Pas d'urgence, mais tout doit être bouclé avant le 1^{er} janvier prochain.

Investir dans les forêts

L'idéal est de commencer à s'interroger sur la répartition entre la pierre et les placements financiers au sein de son patrimoine. L'objectif n'est pas de vendre des biens immobiliers pour placer l'argent en Bourse, mais plutôt de vérifier la cohérence de son portefeuille global, puisque les placements financiers, autrefois concernés par l'ISF (impôt sur la fortune), ne sont pas soumis à l'IFI. "On peut aussi repositionner son patrimoine immobilier vers des biens totalement ou partiellement exonérés d'IFI, comme les bois et forêts, les parts de groupements forestiers et de groupements fonciers agricoles", précise Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'[Institut du patrimoine](#). Autre option, sont exonérés si le contribuable exerce cette activité à titre principal, en retire plus de 23.000 euros de recettes par an et si le revenu net représente plus de la moitié de ses revenus professionnels.



Miser sur la nue-propriété

Il est également possible d'investir dans un bien immobilier en n'acquérant que la nue-propriété. Dès lors, votre patrimoine reste investi dans la pierre, mais vous ne percevez pas de revenus et n'êtes donc pas soumis à l'IFI, puisque c'est à l'usufruitier qu'il revient de déclarer. "Ce type d'opération est proposé par des professionnels spécialisés, indique Fabien Vatinel. La nue-propriété est achetée par des particuliers n'ayant pas besoin de revenus complémentaires, tandis que l'usufruit est acquis par un investisseur institutionnel. L'épargnant récupère la pleine propriété du bien au terme de l'opération, soit une quinzaine d'années en général."

Cette stratégie fondée sur le démembrement de propriété peut être adaptée à la famille, pour répondre à la fois aux besoins des parents et de leurs enfants. Il s'agit de donner l'usufruit d'un bien à son enfant pendant une durée limitée, souvent entre cinq et dix ans. L'étudiant ou jeune actif peut alors sur cette période percevoir les loyers ou habiter lui-même le logement. De son côté, le parent reste nu-propriétaire et ne déclare plus le bien dans son patrimoine imposable. C'est l'enfant qui est redevable de l'IFI... du moins si son patrimoine excède 1,3 million d'euros, probabilité faible. "Le but de l'opération ne doit pas être purement fiscal, au risque que celle-ci soit remise en cause par le fisc, prévient toutefois Marion Capèle, directrice du pôle Solutions patrimoniales de la banque Natixis Wealth Management. Cela peut être, par exemple, un moyen de venir en aide à son enfant."

A noter aussi que cette donation temporaire d'usufruit s'effectue par l'intermédiaire d'un notaire et engendre des frais. "Il faut faire un calcul précis, incluant, d'un côté, les droits de donation et, de l'autre, l'économie d'IFI et d'impôt sur le revenu réalisée", ajoute Arlette Darmon, notaire à Paris, associée et présidente du Groupe Monassier.

Se lancer dans une donation

Reste une solution plus définitive: donner l'un de vos biens immobiliers à vos enfants. Cette fois, il s'agit d'une donation en pleine propriété. Le bien sort donc une fois pour toutes de votre patrimoine. "Cela doit s'intégrer à une réflexion globale sur la transmission, souligne maître Arlette Darmon. Il ne s'agit pas de donner tous ses biens, car dans un contexte d'allongement de la durée de vie, on se prive aussi des revenus afférents."

Enfin, dans certains cas, il est aussi possible de limiter la facture à travers le mécanisme du plafonnement de l'impôt : la somme de l'impôt sur le revenu 2021 et de l'IFI 2022 ne peut pas dépasser 75 % des revenus perçus en 2021. "Le plafonnement dépendra notamment du montant des revenus reçus dans le cas d'un retrait sur un contrat d'assurance-vie, indique Marion Capèle. En effectuant des simulations précises pour valider tous les termes de l'opération, il est possible de déterminer, en amont, s'il s'appliquera ou non."



“Le but de la donation temporaire d'usufruit ne doit pas être purement fiscal au risque que celle-ci soit remise en cause par le fisc.”

Marion Capèle, directrice du pôle Solutions patrimoniales de Natixis Wealth Management.