

IFI 2019

Quelques précisions



• Mars 2019 •



MT CONSEIL

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

Éditorial

L'impôt sur la fortune immobilière, l'IFI, a désormais sa place au sein de l'arsenal fiscal français. A-t-il, comme c'est sa vocation, permis d'orienter l'épargne des particuliers vers des investissements financiers ? L'avenir le dira peut-être.

Par ailleurs, les contentieux inévitables n'ayant pas encore vu le jour, il est malaisé d'en tirer des leçons sur les zones d'ombre de l'impôt.

Pour les mêmes raisons sans doute, le législateur n'a modifié les règles d'établissement de la déclaration qu'à la marge, tandis que la jurisprudence reste mince.

Notre brochure consacrée à la déclaration 2019 ressemble donc beaucoup à celle de l'an dernier même si y figurent les quelques évolutions législatives et jurisprudentielles qu'il faut connaître.



Toutefois, l'IFI demeure un impôt complexe qui requiert connaissances, expérience et technique. Notre équipe qui a travaillé à acquérir ces qualités est à votre disposition pour vous assister dans la rédaction de votre déclaration d'IFI :

Pierre-Maxime Briand	pm.briand@mt-conseil.com	01 56 59 73 83
Constance Carcel	c.carcel@mt-conseil.com	01 56 59 73 76
Pierre Collange	p.collange@mt-conseil.com	01 56 59 73 72
Ksénia Guérin	k.guerin@mt-conseil.com	01 56 59 77 22
Thomas Guichard	t.guichard@mt-conseil.com	01 56 59 73 78
Thibault Guillet	t.guillet@mt-conseil.com	01 56 59 73 77
Océanie Lechien	o.lechien@mt-conseil.com	01 56 59 77 27
Marion Martin	m.martin@mt-conseil.com	01 56 59 73 80
Florent Meyer	f.meyer@mt-conseil.com	01 56 59 73 81
Michel Tirouflet	m.tirouflet@mt-conseil.com	01 56 59 73 73

Michel Tirouflet Conseil

Sommaire

1. TAUX, MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉCLARATION	P.7
1.1. Barème	P.7
1.2. Modalités de déclaration et de paiement	P.8
2. DÉTERMINATION DE LA BASE IMPOSABLE	P.9
2.1. S'agissant des actifs	P.9
2.2. S'agissant des passifs	P.11
3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES DE L'IFI	P.13
3.1. Dispositif en faveur des impatriés	P.13
3.2. Plafonnement de l'IFI	P.13
3.3. IFI et location en meublé	P.14
3.4. Dutreil-ISF	P.15
3.4. Réduction IFI	P.15
ANNEXE	P.17
Article 965 du Code général des impôts	P.17
Article 966 du Code général des impôts	P.19



1. Taux, modalités d'établissement et de déclaration

Les règles de l'IFI sont codifiées dans le code général des impôts de l'article 964 à l'article 983. On trouvera les deux principaux articles en annexe.

1.1. Barème

Sont redevables de l'Impôt sur la fortune immobilière les contribuables disposant d'un patrimoine immobilier imposable au moins égal à 1,3 million d'euros. Le seuil de calcul est de 800 000 euros.

Le barème applicable ressemble comme un frère à celui de l'ISF défunt ; il est le suivant :

Patrimoine net taxable	Taux
N'excédant pas 800 000 euros	0
Compris entre 800 000 et 1 300 000 euros	0,5 %
Compris entre 1 300 001 et 2 570 000 euros	0,7 %
Compris entre 2 570 001 et 5 000 000 euros	1 %
Compris entre 5 000 001 et 10 000 000 euros	1,25 %
Supérieur à 10 000 001 euros	1,5 %



Le barème ci-dessus provoque un "effet de seuil" pour les contribuables déclarant un patrimoine net taxable compris entre 1 300 000 et 1 400 000 euros. Un mécanisme de décote a donc été mis en place dont nous détaillons la formule ci-après :

17 500 – 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine immobilier

L'IFI concerne donc le patrimoine immobilier du foyer fiscal. Ici, il convient de rappeler qu'un couple marié ou pacsé forme un seul et même foyer fiscal ainsi qu'un couple vivant en concubinage. Le patrimoine immobilier des enfants mineurs doit également être inclus tandis que celui des majeurs n'a pas à être retenu.

Les résidents fiscaux étrangers sont imposés sur leurs biens situés en France, sachant que chaque non-résident concerné devra prendre en compte l'éventuelle convention fiscale entre son pays de résidence fiscale et la France. S'il en existe une, cela va de soi.

1.2. Modalités de déclaration et de paiement

Désormais, quelle que soit la grandeur du patrimoine immobilier imposable, les contribuables le déclareront de manière indifférenciée. Le montant taxable sera indiqué dans la déclaration d'IRPP.

Le système découvert l'an dernier sera toujours d'actualité et les contribuables devront inclure la composition de la fortune immobilière au sein d'annexes.

Les impôts de même nature payés à l'étranger sur des biens situés hors de France pourront être imputés sur la « facture » française. Ce sera par exemple le cas d'un redevable possédant des biens en Suisse.



2. Détermination de la base imposable

2.1. S'agissant des actifs

Il s'agit toujours de la valeur vénale des biens au 1er janvier de l'année considérée, 2019 en l'occurrence.

La valeur vénale est le prix qui pourrait être obtenu sur un marché libre pour les biens immobiliers concernés.

Comme auparavant, dans le cas d'un démembrement entre usufruit, d'une part et nue-propriété, d'autre part, c'est l'usufruitier qui inclut la valeur de la pleine propriété dans sa base imposable. A noter une particularité : si l'usufruit résulte, pour un conjoint survivant, de l'application de la loi sur les successions, l'usufruitier et le nu-propriétaire déclarent respectivement la valeur de leur droit. La valorisation de chacun d'entre eux doit se faire selon le barème fiscal suivant :

Âge de l'usufruitier	Taux	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Entre 21 ans et 30 ans	80 %	20 %
Entre 31 ans et 40 ans	70 %	30 %
Entre 41 ans et 50 ans	60 %	40 %
Entre 51 ans et 60 ans	50 %	50 %
Entre 61 ans et 70 ans	40 %	60 %
Entre 71 ans et 80 ans	30 %	70 %
Entre 81 ans et 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %



La résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 %. Profitons-en pour rappeler que les résidences principales détenues par l'intermédiaire d'une société civile immobilière imposée à l'IRPP sont exclues de ce bénéfice. Toutefois, (i) en fonction des statuts de la SCI et des contraintes imposées par ceux-ci ayant une incidence sur la valeur vénale, il peut être justifié d'appliquer une décote sur la valeur de marché du bien lui-même estimée hors de toute contrainte et (ii) la restriction ne concerne pas les biens détenus par l'intermédiaire d'une SCI d'attribution puisqu'à chaque associé est attribué un lot parfaitement défini.

Comme précédemment encore, les biens dits ruraux (groupements fonciers agricoles, groupements forestiers...) bénéficient d'exonérations partielles pouvant aller jusqu'à 75 %.

Enfin, les biens immobiliers qui jusqu'ici jouissaient d'une exonération au titre des biens professionnels, continuent à en bénéficier. De manière résumée, un bien immobilier qui appartient au contribuable et qui est loué dans le cadre de son activité professionnelle, n'entre pas dans la base imposable à l'IFI.

Ce qui précède rappelé, il est à noter que l'assiette de l'IFI comprend les éléments suivants :

- les crédits-bails ;
- les unités de compte à caractère immobilier logées dans les contrats d'assurance-vie et autres contrats de capitalisation ; les compagnies d'assurance-vie mentionneront la quote-part immobilière des unités de compte ;
- les actifs immobiliers logés à quelque étage que ce soit dans les sociétés opérationnelles dont le contribuable détient 10 % ou plus de participation sous réserve qu'il n'exerce pas un contrôle indirect sur le bien immobilier ou qu'il ne s'en soit pas réservé la jouissance. Pour la commodité, ces actifs sont appelés « immobilier professionnel » ;
- les actifs immobiliers détenus par les sociétés à prépondérance immobilière dans lesquelles le contribuable détient une participation, étant entendu que seules doivent être prises en compte les sociétés dans lesquelles ladite participation est supérieure ou égale à 10 % à condition que celui-ci soit en mesure de démontrer qu'il lui est impossible d'accéder aux informations relatives aux biens immobiliers propriété de ces mêmes sociétés ;



- les OPCI (organismes de placement collectif en immobilier) si le contribuable en détient 10 % ou plus et si l'actif de l'OPCI est constitué d'actifs immobiliers à plus de 20 % ;
- les parts de SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) dès lors que celles-ci représentent au moins 5 % de leur capital

La détermination de l'assiette des droits sociaux doit être réalisée de la manière suivante :

- si une société dans laquelle le contribuable détient une participation supérieure ou égale à 10 % possède des immeubles, celui-ci devra calculer le rapport entre l'immobilier entrant dans l'assiette et le total du bilan de la société et appliquer ce rapport à la valeur des parts qu'il détient ;
- lorsque l'immobilier est logé dans une filiale au bout d'une chaîne de participations, le calcul se fera de cette filiale jusqu'à la société faitière en veillant à ne pas tenir compte de l'immobilier professionnel et des participations inférieures à 10 %.

Les calculs à réaliser se révéleront cette année encore un véritable casse-tête tant le processus est compliqué et tant les zones d'incertitude demeurent vastes.

2.2. S'agissant des passifs

D'une manière générale, les passifs déductibles sont les dettes ayant servi à acquérir, construire, entretenir ou améliorer les actifs immobiliers taxables. A ces dettes s'ajoutent les taxes foncières et l'IFI lui-même. Avec deux précisions :

- la taxe d'habitation n'est logiquement pas déductible étant payée par l'occupant et non par le propriétaire du bien concerné ;
- l'impôt sur les revenus n'est pas déductible.

Le législateur a prévu plusieurs de dispositifs dits anti-abus que le Conseil constitutionnel a validé, parfois à la surprise des professionnels. Leur objectif est de prévenir la mise en action de passifs artificiels de façon à réduire la facture d'IFI. Parmi ceux-ci certains interdisent, avec raison, les prêts à soi-même qu'ils soient organisés directement ou par le biais d'une société. Ainsi, une dette consentie par un des membres du foyer fiscal au sens de l'IFI en cause n'est pas déductible.



Plus sérieusement, quatre mesures méritent d'être exposées ici :

- pour ce qui est des prêts in fine, le contribuable ne pourra déduire qu'un capital restant dû notionnel comme si le prêt considéré avait été amorti sur sa durée de vie. Si celle-ci est perpétuelle, l'amortissement devra se faire sur 20 ans ;
- en théorie, un prêt consenti par un des membres du groupe familial, ensemble plus large que le simple foyer fiscal au sens de l'IFI, c'est-à-dire comprenant les ascendants et les frères et sœurs des époux, partenaires de pacs ou concubins notoires, ainsi que les enfants majeurs n'est pas déductible sauf s'il est à des conditions normales. Selon l'Administration, ces conditions s'apprécient au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné (respect du terme des échéances, du montant, du caractère effectif des remboursements notamment). Il incombera au redevable de justifier du caractère normal du prêt ;
- enfin, pour ce qui touche aux patrimoines immobiliers très importants, qui selon le législateur sont supérieurs ou égaux à 5 millions d'euros, la part de la dette inférieure ou égale à 60 % de l'actif est déductible pour sa totalité, l'excédent ne l'étant que pour sa moitié. Par exemple, soit un patrimoine de 10 M€ avec une dette immobilière de 8M€, la part déductible de la dette sera égale à

$$(10 \times 60\%) + (2 \times 50\%) = 7 \text{ M€}$$

Toutefois, si le redevable peut apporter la preuve que l'endettement n'a pas été constitué dans un but principalement fiscal, il pourra en déduire l'intégralité. Cette notion a été précisée par l'Administration et les dettes souscrites avant la création de l'IFI sont susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal.

- les règles particulières de déduction des emprunts in fine contractés par un particulier ont été étendues aux prêts in fine contractés au sein d'une SCI. La loi de finances pour 2019 a ainsi aligné les deux régimes afin de corriger la distorsion qui existait entre les deux situations (acquisition en direct ou par le biais d'une SCI).



3. Autres caractéristiques de l'IFI

3.1. Dispositif en faveur des impatriés

Le statut d'impatrié ne change pas et reste au regard de l'IFI ce qu'il était dans le cadre de l'ISF.

Bien entendu, la franchise de 5 ans dont bénéficient ces impatriés, ne concerne plus que les biens immobiliers situés dans un pays étranger.

3.2. Plafonnement de l'IFI

Dans son principe, le plafonnement demeure identique à ce qui s'appliquait naguère aux redevables de l'ISF. Le taux du plafonnement reste fixé à 75 %.

Les revenus servant au calcul du plafonnement correspondent à la somme algébrique (i) des revenus mondiaux, (ii) des revenus exonérés d'impôt sur le revenu réalisés en France ou à l'étranger et (iii) des produits soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu réalisés en France ou à l'étranger. Rappelons qu'un récent arrêt vient de préciser qu'il convient d'intégrer aux revenus les plus-values de cession avant abattement pour durée de détention.

Les différentes taxes françaises et étrangères servent ensuite à déterminer l'application ou non du plafonnement de l'IFI.



Pour le calcul du plafonnement de l'IFI 2019, l'Administration considère que seul l'impôt effectivement acquitté en 2019 au titre des revenus de 2018, après imputation du CIMR (crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement) doit être pris en compte. Il est par ailleurs fait abstraction du prélèvement à la source payé en 2019, celui-ci frappant les revenus de 2019 et non de 2018. Un contribuable qui a perçu en 2018 des revenus couverts par le CIMR devra donc retenir, pour le calcul du plafonnement, un impôt sur le revenu égal à 0.

Enfin, nous rappelons que l'IFI est susceptible de modifier radicalement la situation d'un contribuable concerné par le plafonnement de l'ISF.

En effet, celui qui était plafonné pourrait ne plus l'être, en raison notamment de la suppression de l'impôt sur la fortune, si ses revenus ne subissent pas de grands bouleversements. Cela signifie que dans une telle situation, ce contribuable verra d'un œil autrement plus favorable qu'hier la réalisation de plus-values latentes puisqu'il pourra, jusqu'à un certain point, profiter du prélèvement forfaitaire unique ou bénéficier de certaines déductions fiscales qui auparavant lui étaient financièrement déconseillées.

3.3. IFI et location en meublé

On retrouve les mêmes conditions que celles qui prévalaient pour être exonéré d'ISF.

S'agissant d'une entreprise individuelle, elle doit respecter les conditions suivantes :

- les recettes doivent être supérieures à 23 000 euros ;
- elles doivent être supérieures aux autres « revenus d'activité » du foyer fiscal.

S'agissant d'une société assujettie à l'impôt sur les sociétés, seul le gérant ou plus généralement le dirigeant bénéficie de l'exonération au titre de l'outil de travail à condition qu'il respecte les conditions pour cela. En application de l'article 966 du CGI (voir annexe), les autres associés ne peuvent prétendre à cette exonération.

3.4. Dutreil-ISF

Les personnes ayant bénéficié du « Dutreil-ISF » (avant 2018) et encore liées par leurs engagements de conservation des titres restent tenues de respecter l'ensemble de leurs obligations jusqu'à leur terme pour que l'exonération partielle dont ils ont bénéficié ne soit pas remise en cause.

Des mesures d'assouplissement ont également été votées et dorénavant, un apport de titres, soumis à engagement de conservation, à une société ne remet pas en cause l'exonération Dutreil-ISF quelle que soit la période au cours de laquelle cet apport est effectif : engagement collectif ou engagement individuel.

3.5. Réduction IFI

Les redevables qui effectuent des dons au profit de certains organismes peuvent imputer sur le montant de leur IFI 75 % de leurs versements. Le montant de l'avantage fiscal au titre des dons est plafonné à 50 000 euros par an. Attention, seuls certains organismes sont éligibles à cette réduction d'impôt.

Les versements doivent être effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration d'IFI 2018 et celle de la déclaration d'IFI 2019.



Annexe

Article 965 du Code général des impôts

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année :

1^o De l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes mentionnées à l'article 964 ainsi qu'à leurs enfants mineurs, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ;

2^o Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes mentionnées au 1^o du présent article, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Pour déterminer la fraction mentionnée au premier alinéa du présent 2^o, il est appliqué à la valeur des parts ou actions déterminée conformément aux dispositions de l'article 973 un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent 2^o.

Ne sont pas prises en compte les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnés au même premier alinéa qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1^o, moins de 10 % du capital et des droits de vote.



Ne sont pas prises en compte, pour la détermination de la fraction mentionnée au premier alinéa du présent 2°, les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale détenues, directement ou indirectement, par la société ou l'organisme mentionné au même premier alinéa, lorsque le redevable détient indirectement et, le cas échéant, directement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1°, moins de 10 % du capital et des droits de vote de ces sociétés ou organismes.

Par exception aux troisième et quatrième alinéas du présent 2°, sont pris en compte pour la détermination de la fraction mentionnée au premier alinéa du présent 2°, sous réserve des exclusions prévues aux a et b du présent 2°, les biens et droits immobiliers détenus directement par les sociétés ou organismes que le redevable, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1° du présent article, contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, ou dont le redevable ou l'une des personnes mentionnées au 1° du présent article se réserve la jouissance en fait ou en droit.

Ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction mentionnée au premier alinéa du présent 2° :

a) Les biens ou droits immobiliers détenus directement par la société ou l'organisme mentionné au même premier alinéa ou par une société ou un organisme dont la société ou l'organisme mentionné audit premier alinéa détient directement ou indirectement des parts ou actions, lorsque ces biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme qui les détient ;

b) Lorsque le redevable détient directement ou indirectement des parts ou actions d'une société ou d'un organisme ayant pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par cette société ou cet organisme affectés à son activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ; à celle de la société ou de l'organisme qui les détient directement ; ou à celle d'une société ou d'un organisme dans lesquels la société ou l'organisme détient directement ou par personne interposée la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision.

3° Aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions mentionnées au premier alinéa du 2° du présent article représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement.



Le premier alinéa du présent 3° ne s'applique pas si le redevable contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, la société ou l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables ou si l'une des personnes mentionnée au 1° du présent article se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers que le redevable détient indirectement ou si le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au même 1°, plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société ou de l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables.

Article 966 du Code général des impôts

I.-Pour l'application de l'article 965, n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier.

II.-Pour l'application de l'article 965, sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35, à l'exception de celles mentionnées au I du présent article.

Sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.





MT CONSEIL

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

8, rue de Berri, 75008 Paris
Tél. : 01 56 59 73 73 - Fax : 01 56 59 73 74 - www.mt-conseil.com