



CABINET ROSTAING

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT
Mars 2018



L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

À compter du 1^{er} janvier 2018 l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

■ QU'EST-CE QUE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) ?

L'IFI est un impôt :

- annuel dû par les seules personnes physiques ;
- et qui prend en compte le patrimoine immobilier du redevable dès lors que sa valeur nette au 1^{er} janvier de l'année excède 1 300 000 € ;

■ QUI EST REDEVABLE DE L'IFI ?

L'IFI est dû par le foyer fiscal qui est composé soit :

- d'une personne vivant seule : célibataire, veuf(ve), divorcé(e), séparé(e) ;
- de personnes vivant en couple (mariés, pacsés ou en concubinage notoire) sachant que des cas d'imposition séparée sont possibles sous certaines conditions.

Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont le redevable a l'administration légale des biens sont pris en compte.

Remarque : Les contribuables domiciliés en France sont imposés sur la totalité de leur patrimoine immobilier, tandis que les contribuables domiciliés hors de France ne sont soumis à l'IFI que sur leurs biens situés en France.

■ QUELS BIENS IMMOBILIERS SONT TAXABLES À L'IFI ?

Sont passibles de l'IFI l'ensemble des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par le redevable. Sont donc également pris en compte les biens immobiliers détenus via des sociétés.

■ QUELS SONT LES BIENS IMMOBILIERS EXCLUS OU EXONÉRÉS D'IFI ?

Les biens immobiliers **affectés à l'exploitation** de la société sont sous certaines conditions exclus du champ d'application de l'IFI.

Par ailleurs, sous certaines conditions, des **exonérations partielles ou totales** sont prévues pour :

- les immeubles utilisés pour votre activité professionnelle ;
- les bois et forêts sous engagement d'exploitation ;
- les biens ruraux loués par bail rural à long terme (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation) ;
- les logements loués meublés sous le statut du loueur en meublé professionnel.

■ QUELLES SONT LES DETTES IMMOBILIÈRES DÉDUCTIBLES DE L'IFI ?

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable au 1^{er} janvier N, c'est-à-dire après déduction des dettes existant au 1^{er} janvier N, à condition de pouvoir les justifier.

Parmi les dettes déductibles il y a celles relatives :

- à l'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers) ;
- au paiement des travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- à l'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables ;
- au paiement des travaux d'entretien effectivement supportés par le propriétaire ou supportés par le propriétaire pour le compte du locataire mais dont il n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- au paiement des impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière).

En revanche, ne sont pas déductibles :

- la taxe d'habitation ;
- l'impôt sur le revenu ;
- les prélèvements sociaux.

■ QUEL EST LE TAUX D'IMPOSITION À L'IFI ?

L'IFI est calculé sur la valeur de votre patrimoine net taxable en appliquant le barème suivant :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,5 %
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

■ QUELLES SONT LES MODALITÉS DÉCLARATIVES ET DE PAIEMENT DE L'IFI ?

La déclaration d'IFI est une annexe à la déclaration d'impôt sur le revenu.

Les dates de dépôt de la déclaration d'IFI sont donc identiques aux dates de dépôt des déclarations de revenus.

L'IFI sera appelé par l'administration concomitamment à l'impôt sur le revenu.

Pour une analyse personnalisée, contactez votre expert-comptable !