

Avril 2019

Par Charly TOURNAYRE, Docteur en Droit, Responsable de l'ingénierie patrimoniale THESAURUS.



Avec l'année blanche fiscale, certains contribuables redevables de l'IFI pourraient se voir privés de l'avantage non négligeable du mécanisme de «plafonnement»...

Nos explications et nos conseils

Mis en place par la loi de finances 2018 en remplacement de l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune), l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne toutes les personnes dont le patrimoine immobilier net taxable excède 1.300.000€.

Ainsi toute personne physique fiscalement domiciliée en France ou non est redevable de l'IFI à raison de l'ensemble des biens et droits immobiliers, ou des seuls biens et droit immobiliers situés en France, détenus directement ou indirectement (parts ou actions de sociétés détenant de l'immobilier) par elle ou les membres de son foyer fiscal au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque personne devra donc déclarer pour le calcul de l'IFI l'ensemble de son patrimoine immobilier auquel viendra se déduire le passif éventuel, l'exonération totale ou partielle de certains biens qualifiés de biens professionnels (sous certaines conditions), après quoi on appliquera le barème progressif.

L'IFI ainsi calculé se voit ensuite soumis au mécanisme du «**plafonnement**» afin de déterminer l'impôt réel à payer.

Cependant **avec l'année blanche fiscale**, un certain nombre de contribuables redevables de l'IFI verront leur situation changer. Ceux-ci pourraient en effet se voir privés de l'avantage non négligeable du mécanisme de «**plafonnement**» ...

... / ...

Le plafonnement de l'IFI, comment ça marche ?

Créé avec l'ISF et reconduit pour l'IFI, le mécanisme de plafonnement sert à diminuer la pression fiscale sur les contribuables concernés et éviter l'effet confiscatoire de l'impôt.

Concrètement, il permet d'éviter que le total formé par l'IFI, l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année précédente ainsi que les contributions sociales y afférant excèdent 75% des revenus de cette même année.

Lorsque ce plafond est dépassé, le surplus vient en déduction de l'IFI à payer.

Pour illustrer...

Exemple 1

M Dupont a un IFI calculé sur son patrimoine immobilier en N de 96.963€. Il a perçu des revenus à hauteur de 80.000€ au titre de N-1, et l'impôt sur ces revenus est de 17.392€.

L'ensemble de son imposition est donc de $17.392 + 96.963 = 114.355$ €

Le total des impositions étant supérieur à 75% des revenus de l'année précédente, soit 60.000€ ($80.000 \times 75\%$), le plafonnement trouve à s'appliquer et l'excédent, c'est-à-dire 54.355€ ($114.355 - 60.000$), viendra réduire l'IFI théorique pour un impôt net à payer en N de 42.608€ ($96.963 - 54.355$).

IFI avant plafonnement : 96.963€

IFI après plafonnement : 42.608€

Qu'est ce qui change avec l'année blanche ?

Pour le calcul du plafonnement, il n'est pris en compte que l'impôt effectivement acquitté sur le revenu de l'année précédente. Or en 2019, l'impôt dû au titre des revenus 2018 sera annihilé par le CIMR (Crédit d'Impôt pour la Modernisation du Recouvrement) pour éviter une double imposition à l'impôt sur le revenu en 2019.

Ce qui fait de l'année 2018 une année blanche fiscalement en matière d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le plafonnement ne trouve pas à s'appliquer et l'administration fiscale le souligne à juste titre dans sa doctrine «*Les revenus situés dans le champ du CIMR doivent en effet être regardés comme exonérés pour l'application du premier alinéa du I de l'article 979 du CGI, qui a pour objet de prendre en compte les impôts effectivement acquittés.*»

Conséquences ?

Exemple 2

Mr Dupont a un IFI calculé sur son patrimoine immobilier en 2019 de 96.963€. Il a perçu des revenus à hauteur de 80.000€ au titre de 2018.

L'impôt dû au titre de ce revenu et à acquitter en 2019 est de 17.392€. Cette imposition est entièrement annihilée par le CIMR.

.../ ...

En l'absence d'impôt sur le revenu effectivement acquitté pour 2018, le mécanisme du plafonnement ne trouve donc pas à s'appliquer et l'IFI à payer sera égal à l'IFI théorique.

IFI : 96.963€

IFI avec plafonnement : 42.608€

IFI avec année blanche et sans plafonnement : 96.963€

Attention

Même si cette situation s'applique à certains redevables à l'IFI, elle ne s'applique pas à tous. Puisque les personnes dont les revenus se trouvent hors du champ du CIMR, en l'occurrence ceux ayant perçus des revenus «exceptionnels», aurons toujours la possibilité de faire jouer le mécanisme du plafonnement.

De même à partir de 2020, ce sont les règles de droit commun qui s'appliqueront et l'ensemble des redevables à l'IFI continuera à bénéficier du mécanisme comme auparavant (voir exemple 1), excepté ceux pour qui il reste encore du CIMR à imputer.

A propos de THESAURUS :

Créé en 1996 à Aix-en-Provence, THESAURUS est un acteur de référence du conseil indépendant en gestion privée, présent dans les principales villes de France. A travers **3 pôles d'expertise** (ingénierie patrimoniale, finance et immobilier), les **30 collaborateurs** du groupe accompagnent sur le long terme leurs clients particuliers et professionnels (chefs d'entreprise, cadres dirigeants, professions libérales, etc.) en apportant des solutions patrimoniales sur-mesure, via une analyse transversale de leur situation et en fonction de leurs projets.

La maison, parmi les plus anciennes du secteur, propose un conseil libre à ses clients : son capital social est exclusivement détenu en interne.

A propos du rédacteur : Charly TOURNAYRE

Docteur en droit et ancien avocat-fiscaliste, Charly TOURNAYRE est responsable du service ingénierie patrimoniale chez THESAURUS.

Fort de son expérience en juridiction et en cabinet d'avocats de renom tels que PricewaterhouseCoopers ou encore Axten Avocats, Charly élabore des stratégies patrimoniales sur-mesure pour nos clients, tout en répondant aux questions juridiques et fiscales les plus complexes. Anciennement chargé d'enseignement en faculté de droit, il intervient régulièrement au sein de conférences et séminaires auprès de nos clients ou de professionnels du droit ou du chiffre (notaires, experts-comptables,...)