

## De l'Impôt sur la Fortune (ISF) à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : quelles conséquences ?

Octobre 2017

Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit la suppression de l'ISF et son remplacement par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) avec application au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'IFI conserverait certaines règles propres à l'ISF, notamment : seuil d'imposition à 1 300 K€, barème, exonérations des biens immobiliers affectés à une activité professionnelle éligible à l'exonération biens professionnels, plafonnement, abattement de 30% sur la résidence principale.

### Concrètement, qu'est-ce que ça change ?

Tout comme l'ISF, l'IFI consisterait à taxer un patrimoine net mais les biens retenus pour la détermination de l'actif seraient limités à certains biens immobiliers et le passif admis en déduction ferait l'objet d'importantes limitations.

- **Au niveau de l'actif**

Seuls les actifs immobiliers ne pouvant bénéficier de l'exonération « biens professionnels » seraient pris en compte pour la détermination de l'actif. Les actifs financiers (assurance-vie, liquidités, etc.) et professionnels (activités éligibles à l'exonération biens professionnels, location meublée professionnelle, etc.) seraient exclus de la base taxable.

A noter que les parts de SCPI, SCI, ou OPCI détenues en direct ou via un contrat d'assurance-vie rachetable seraient incluses dans l'assiette de l'IFI.

L'usufruitier resterait redevable de l'IFI pour la valeur en pleine propriété des biens. Toutefois, dans certains cas (notamment en cas d'exercice de l'usufruit légal du conjoint survivant dans le cadre d'une succession), l'imposition serait répartie au prorata de l'article 669 du Code général des impôts (barème prévoyant que les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété sont fixées forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière, à partir du chiffre des dizaines de l'âge de l'usufruitier).

.../...

- **Au niveau du passif**

Seules les dettes afférentes aux biens pris en compte à l'actif seraient déductibles. Ne seraient plus déductibles :

- ✓ Les dettes liés à des biens non pris en compte à l'actif (notamment prêts auto, découverts bancaires, etc.)
- ✓ L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux, et la taxe d'habitation (la taxe foncière resterait déductible)

Il est intéressant de noter que le projet de loi accorde une attention particulière à certaines dettes, notamment :

- ✓ Les prêts « *in fine* » ne pourraient à priori plus être inscrits au passif pour le montant total du capital emprunté. Le capital restant dû serait amorti de manière linéaire sur la durée de l'emprunt, la loi imposant un véritable « changement de nature » du prêt pour les besoins de l'IFI.
- ✓ Les prêts « à soi-même » (notamment par le biais d'une société contrôlée par le redevable) ou à caractère familiaux (sauf si le prêt est consenti par un ascendant, descendant, un enfant majeur, les frères ou sœurs du redevable dans des conditions normales de prêts et si le redevable justifie de l'effectivité des remboursements et du respect des échéances).

En outre, le passif déductible serait plafonné à 60 % de l'actif imposable lorsque la valeur imposable excède 5 000 K€.

A noter également que les réductions d'ISF (ISF PME, FIP, FCPI) devraient être supprimées, seule étant conservée la réduction pour dons. Toutefois, les versements effectués entre la date limite de déclaration 2017 (déclaration d'ensemble des revenus ou déclaration spéciale ISF) et le 31 décembre 2017 devraient ouvrir droit à réduction de l'IFI dû au titre de 2018.

.../...

Quels sont les impacts en matière de stratégie patrimoniale ?

Le texte de loi, encore à l'état de projet, sera très probablement amendé ou substantiellement remanié. Toutefois, certaines tendances peuvent être dégagées.

D'un point de vue fiscal, et dans une certaine mesure :

- Au vu de l'accroissement de la pression fiscale sur la détention d'actifs immobiliers, l'analyse de la rentabilité « nette » de chaque bien immobilier devra être effectuée afin de déterminer dans quelle mesure il est opportun de conserver un actif immobilier ou de liquider celui-ci pour réinvestir le prix de cession net sur des supports ou dans des actifs plus rentables.
- L'opportunité de recourir à des stratégies d'acquisition d'un patrimoine immobilier par le recours à l'emprunt devra être analysée à la lumière des restrictions apportées à la déductibilité des dettes au titre de l'IFI. Ainsi, certaines opérations spécifiques (de type « vente à soi-même » financée à crédit) devraient perdre une partie de leur intérêt.
- Une attention particulière sera accordée au caractère légal ou conventionnel de l'usufruit : il conviendra en principe de privilégier l'usufruit constitué par la convention (donation entre époux notamment) si l'usufruitier souhaite épargner aux nus-proprétaires un éventuel assujettissement à l'IFI.

**Il est important de garder à l'esprit que l'opportunité d'acquérir ou de vendre un actif immobilier, ou de recourir à l'emprunt, ne se mesure pas sous le seul angle fiscal et que d'autres facteurs doivent être pris en compte pour prendre une décision optimale (réalisation d'une importante plus-value, recours à l'effet de levier, stabilité monétaire, diversification du patrimoine, etc.).**

Le point positif est qu'une grande partie des redevables de l'ISF pourraient potentiellement passer en dessous du seuil d'assujettissement à l'IFI ou être redevable d'une cotisation d'IFI inférieure à celle payée antérieurement dans le cadre de l'ISF.

### Un exemple concret

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le patrimoine de M. Dubreuil devrait être composé de la manière suivante :

- **Patrimoine immobilier** : la résidence principale de M. Dubreuil est valorisée 400 K€ (valeur tenant compte de l'abattement de 30%). M. Dubreuil détient également divers immeubles de rapport pour une valeur totale de 825 K€. Ces derniers immeubles ont été financés par emprunt (prêt amortissable). Le capital restant dû sur l'ensemble des contrats de prêt est de 461 K€.
- **Patrimoine financier** : M. Dubreuil détient divers contrats d'assurance-vie investis en fonds euros (total des valeurs de rachat : 548 K€) et des liquidités (livrets, comptes-titres, etc.).

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux de M. Dubreuil s'élèvent à 25,2 K€. La taxe d'habitation est de 1,8 K€. Les taxes foncières représentent un montant total de 2,8 K€. Son ISF théorique est d'environ 5,3 K€.

Sa déclaration d'ISF peut être schématisée de la manière suivante :

ISF			
ACTIF (K€)		PASSIF (K€)	
Résidence principale	400	Dettes fiscales	35,1
Immobilier locatif	825	Emprunts (immobilier locatif)	461
Assurance-vie	548		
Liquidités	423		
<b>Total de l'actif</b>	<b>2196</b>	<b>Total du passif</b>	<b>496,1</b>
<b>ACTIF NET TAXABLE (K€)</b>			<b>1699,9</b>
<b>ISF (K€)</b>			<b>5,3</b>

.../...

## De l'Impôt sur la Fortune (ISF) à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : quelles conséquences ?

Octobre 2017

Si l'IFI est adopté selon le projet de loi en notre connaissance, Monsieur Dubreuil devrait passer au-dessous du seuil d'assujettissement (1 300 K€) :

IFI			
ACTIF (K€)		PASSIF (K€)	
Résidence principale	400	Dettes fiscales	8,1
Immobilier locatif	825	Emprunts (immobilier locatif)	461
Assurance-vie			
Liquidités			
Total de l'actif	1225	Total du passif	469,1
ACTIF NET TAXABLE (K€)			755,9
IFI à payer (K€)			0

En effet :

- **A l'actif** : l'assurance-vie et les liquidités ne rentrent plus dans l'assiette taxable, ce qui permet d'exclure 971 K€ de l'assiette taxable (548 K€ d'assurance-vie + 423 K€ de liquidités).
- **Au passif** : la dette relative à l'acquisition des immeubles de rapport reste en principe déductible. Toutefois ne sont plus déductibles l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe d'habitation, soit 27 K€ non admis en déduction (25,2 K€ d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux + 1,8 K€ de taxe d'habitation).

Le passage en dessous du seuil d'assujettissement permettrait à M. Dubreuil d'économiser 5,3 K€ annuellement.

\*\*\*\*\*

Comme indiqué, le projet de loi est susceptible d'être amendé substantiellement. Il n'est pas non plus à exclure que cette réforme soit purement abandonnée. En outre, certains commentateurs semblent estimer que la version actuelle du texte présente des éléments pouvant l'exposer à une censure en cas de saisine du Conseil Constitutionnel.

Dans tous les cas, la taxation du patrimoine devrait rester un sujet d'actualité !