

www.challenges.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 1/5

[Visualiser l'article](#)

Placements, dons, transmission... comment tirer parti de l'impôt sur la fortune immobilière

Placements, dons, transmission... L'IFI, qui remplace l'ISF dès cette année, rebat les cartes. Une fois ses nouvelles règles assimilées, cet impôt peut constituer une réelle opportunité pour les contribuables assujettis. Initiation.



Discussion autour de la loi de finances à l'Assemblée. Voté fin 2017, l'IFI est entré en vigueur au 1er janvier.

Yann Korbi/CrowdSpark/AFP

Alors qu'il va falloir bientôt procéder à votre première déclaration, d'ici à quelques semaines, êtes-vous sûr d'avoir bien tout compris au nouvel impôt sur la fortune immobilière? Depuis le 1er janvier 2018, l'IFI remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Chacun aura retenu qu'il est relativement similaire dans ses modalités à son prédécesseur, mais avec un changement majeur: il a été recentré sur le seul patrimoine immobilier. Toutes les valeurs mobilières (livrets bancaires et autres) sont désormais exclues du patrimoine taxable.

Ce qui a pour conséquence de faire reculer de plus de moitié le nombre de contribuables assujettis: selon les estimations communiquées par Bercy, les derniers foyers taxés à l'IFI ne seraient que 150.000 environ, contre 351.000 à l'ISF. Et une bonne partie d'entre eux verra même le montant de leur impôt baisser, voire carrément disparaître si le ménage dispose essentiellement de valeurs mobilières. "Les assujettis à l'ISF vont donc bénéficier de deux effets: effet de seuil, puisque en ne prenant en compte que leurs seuls biens immobiliers ils auront moins à déclarer; et effet de barème, car en ayant moins à déclarer, ils seront à un taux de taxation moindre", remarque Benjamin Spivac, ingénieur patrimonial chez Amplegest. La nouvelle version de l'impôt sur la fortune a pourtant fait grincer des dents bon nombre de professionnels de l'immobilier, accusant le gouvernement de stigmatiser les propriétaires. D'autres y voient au contraire une aubaine.

Les loyers, un amortisseur

"Certains contribuables qui ont placé l'essentiel de leur patrimoine dans des placements peuvent au contraire réinvestir dans la pierre, par exemple dans une petite résidence secondaire, si sa valeur cumulée avec celle de la résidence principale ne dépasse pas les seuils d'imposition fixés", constate Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de l'agence Barnes International Realty Côte basque. Ainsi, le propriétaire d'une résidence principale valant 500.000 euros dans une grande agglomération, qui dispose de 1 million d'euros en placements divers, peut aujourd'hui acquérir un appartement situé dans une station balnéaire à 300.000 euros au titre de résidence secondaire, le tout en n'étant toujours pas soumis à l'IFI. Même chose s'il opte pour un investissement locatif dans une grande ville, ce qui peut lui permettre par la même occasion de diversifier son patrimoine. Celui-ci ne doit pas être géré en fonction du seul IFI: "Certes, il est difficile de réinvestir actuellement, car la plupart des marchés sont en fin de cycle (obligations, actions et immobilier), et on peut s'attendre à une respiration, autrement dit à une correction, estime Bertrand Tourmente, d'Althos Patrimoine. Heureusement, l'immobilier, avec les loyers, procure un bon amortisseur en cas de recul des prix. Surtout quand il a été financé à taux bas, sachant que le crédit diminue la base imposable à l'IFI."

Pour cette nouvelle mouture, tout comme pour l'ISF, le patrimoine net taxable à l'IFI est évalué au 1er janvier de chaque année. Seuls les biens immobiliers sont pris en compte, mais tout l'immobilier, et notamment la "pierre papier" (SCPI, OPCI), quand bien même les titres seraient détenus via un support d'assurance-vie ou un contrat de capitalisation. Le barème d'imposition 2018 compte toujours six tranches, le seuil de déclenchement est fixé à 1,3 million d'euros (hors dettes) et le calcul s'applique à partir de 800.000 euros de valeur de patrimoine. La résidence principale continue de bénéficier d'un abattement de 30%. Pour les biens loués, "l'administration fiscale tolère l'application d'un abattement de 10% à 30% directement sur leur déclaration, puisque les propriétaires ne profitent pas totalement de leur bien, indique Patrick Parois, ingénieur patrimonial à Cerenicimo. Mais le fisc peut effectuer des contrôles." Les actions de sociétés, qu'elles soient ou non détenues en direct, doivent être déclarées à hauteur de l'immobilier qu'elles possèdent et qui n'est pas directement affecté à l'activité même de l'entreprise. "Toutefois, ne sont pas concernés les contribuables qui détiennent moins de 10% d'une société et moins de 5% pour les sociétés d'investissement immobilier cotées", nuance Marion Capèle, directrice adjointe à l'ingénierie patrimoniale de Natixis Wealth Management.

Dons caritatifs

Pour autant, il est toujours possible de s'intéresser à l'immobilier, car certains investissements comme le crowdfunding, le viager ou le locatif -dans certaines conditions- sont exclus de l'imposition. Il est aussi possible de réduire la surface de son patrimoine taxable pour être moins imposé. Et l'on conserve également la solution, pour réduire le montant de l'impôt, de faire des dons aux fondations et associations. "C'est la seule manière qui reste de réduire son imposition, puisque la réduction liée à la souscription au capital des PME a été supprimée, indique Axelle Davezac, directrice générale de la Fondation de France. Il est toujours possible de déduire 75% du montant des dons effectués, dans la limite de 50.000 euros par an. Les dons peuvent être faits jusqu'à la date de déclaration annuelle."



Selon la Fondation des apprentis d'Auteuil, le niveau moyen des dons avait atteint en 2017 un montant record de 2.535 euros. Mais la réforme de l'ISF fait craindre une perte globale de 40% à 50% des dons. Attention au calendrier: l'IFI se déclare aux mêmes dates que l'impôt sur le revenu, soit entre mai et juin, selon le lieu de résidence du contribuable et son option pour une déclaration en ligne ou sur papier. Si les déclarations papier doivent être déposées avant le 17 mai à minuit, les dates limites de déclaration en ligne sont fixées entre le 22 mai et le 5 juin en fonction des départements. Le montant de l'IFI à payer sera communiqué sur un avis séparé en août 2018. Comme pour l'ISF, le paiement devra être effectué le 15 septembre au plus tard.

82%
des contribuables
assujettis à l'ISF
ont effectué
au moins un don
à une fondation
ou un organisme
caritatif en 2017.

SOURCE : FONDATION
DES APPRENTIS D'AUTEUIL.

www.challenges.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 5/5

[Visualiser l'article](#)

