

RESPIRER | ARGENT & PATRIMOINE



110



IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE QUELLES STRATÉGIES POUR LIMITER L'IFI ?

En France, être propriétaire immobilier expose au paiement de l'impôt sur la fortune immobilière au-delà de 1,3 million d'euros de patrimoine, hors immobilier utilisé pour l'activité professionnelle. En réalité, ce seuil n'est pas si élevé au regard des prix du marché dans certains secteurs et notamment dans la capitale. Mais des stratégies peuvent être mises en place pour, si ce n'est échapper totalement à cette taxation, au moins en limiter l'impact.

Explications. Par Elisabeth Torres.



Depuis 2018, les contribuables propriétaires d'un patrimoine immobilier dont la valeur nette excède 1,3 million d'euros sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ce seuil peut être vite atteint, notamment à Paris où le prix moyen du mètre carré dépasse les 10 000 euros. Au regard de l'IFI, le patrimoine s'entend de tous biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement au 1^{er} janvier. *"L'IFI a remplacé l'impôt sur la fortune ou ISF en 2018, rappelle Alain Atallah, président de Trinity Gestion Privée. Les Français sont très attachés à la propriété foncière, mais le parc étant vieillissant et, pour une part, vacant, il ne rapportait pas suffisamment pour contribuer à la relance de l'économie souhaitée par le gouvernement. Celui-ci a ainsi mis en place ce nouvel impôt pour inciter les gros propriétaires fonciers à céder une partie de leurs actifs au profit de produits financiers."*

Un foyer fiscal étendu

Au regard de l'IFI, sont pris en compte les biens immobiliers détenus par toutes les personnes

composant le foyer fiscal (constitué d'une personne seule ou d'un couple). Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont les contribuables ont l'administration légale sont également pris en considération, ce qui n'est pas le cas des biens d'enfants majeurs, même rattachés au foyer fiscal de leurs parents au titre de l'impôt sur le revenu (IR).

Des propriétaires fiscalement domiciliés en France

L'IFI s'applique aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France à raison de tous leurs biens immobiliers, situés en France ou à l'étranger. Les personnes fiscalement domiciliées à l'étranger peuvent être soumises à l'IFI au titre des biens dont elles sont propriétaires en France.

L'immobilier au sens large

Le patrimoine immobilier s'entend au sens large en matière d'IFI. Il faut en effet déclarer les biens immobiliers bâtis (maison, appartement, garage, parking...), les bâtiments classés "monument historique", les immeubles en cours de construction au 1^{er} janvier, les biens non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles), les droits immobiliers (usufruit, droit d'usage ou d'habitation...), mais aussi les parts de sociétés immobilières (SCI, ►►►



- SCPI, OPCI) et la valeur de rachat représentative d'actifs immobiliers logés dans les unités de compte de contrats d'assurance vie.

Des biens exonérés

Les biens immobiliers utilisés pour l'activité professionnelle échappent à l'IFI.

Les bois ou forêts et les parts de groupements forestiers sont, de même, exonérés sous certaines conditions (à concurrence de 75 % de leur valeur). Enfin, les biens affectés à de la location meublée sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel peuvent être exonérés.

Bon à savoir : La résidence principale n'échappe pas à l'IFI, mais elle fait l'objet d'un abattement de 30 % sur sa valeur au 1^{er} janvier.

Maîtriser l'assiette

“En matière d'IFI, la stratégie fiscale vise d'abord à maîtriser l'assiette, explique Alexandre Boutin, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Primonial. Céder des actifs, quand on le peut, est ainsi la première mesure à adopter. Certes, ce n'est pas toujours évident s'agissant notamment de la résidence principale. Néanmoins si vous avez, par exemple, réalisé un investissement loca-

tif et que vous arrivez à la fin du remboursement du prêt qui l'a financé, ou bien encore si le rendement locatif n'est plus aussi attractif, peut-être est-ce le moment de céder ce bien et de réinvestir les sommes ainsi dégagées sur des actifs financiers exclus de l'assiette de l'IFI.”

Céder des parts de sociétés immobilières peut être une solution alternative, plus facile à mettre en œuvre pour réduire la base taxable.

Privilégier le crédit

Un autre levier pour limiter la taxation à l'IFI consiste à emprunter au maximum lorsque vous réalisez un projet immobilier, poursuit Alexandre Boutin : *“en effet, comme l'assiette de l'IFI résulte de la différence entre un actif et un passif, le capital restant des emprunts vient ainsi gonfler ce passif.”* Conseil confirmé par son confrère Alain Atallah : *“La tentation est grande quand on dispose des fonds nécessaires, d'acheter avec un gros apport, voire pour certains au comptant. Alors qu'au contraire, il faut emprunter et ne pas rembourser trop vite.”*

Miser sur des biens non taxables à l'IFI

On peut aussi investir dans des groupements ►►►



►►► forestiers qui échappent à l'IFI à hauteur de 75 %, à certaines conditions. "Des opérateurs spécialisés dans ces montages existent sur le marché et connaissent les conditions à mettre en œuvre afin que le contribuable puisse bénéficier de cette exonération partielle," souligne Alexandre Boutin.

Se réserver la nue-propriété

"Autre levier, basculer l'impôt sur l'usufruitier grâce au démembrement de propriété, ajoute Alexandre Boutin. Vous investissez sur la nue-propriété d'un bien immobilier, voire de parts de SCPI. Dans le premier cas, c'est généralement un bailleur social qui se porte acquéreur de l'usufruit. Dans le second cas, c'est un investisseur qui a intérêt à acquérir l'usufruit pour percevoir les revenus des SCPI. Dans ces situations, seul l'usufruitier est redevable de l'IFI, s'il y est assujéti." En cas d'achat d'un bien en nue-propriété, vous bénéficiez par ailleurs d'une décote sur le prix. Cette décote compense le fait que le nu-proprétaire ne peut jouir du bien, ni en percevoir des revenus le temps que dure l'usufruit.

Le démembrement avec quelques bémols

Alexandre Boutin met en garde : "Attention, toutefois, de ne pas réaliser ces opérations de démembrement par l'intermédiaire d'une société



+ BARÈME FISCAL 2022

L'IFI est dû lorsque le patrimoine immobilier dépasse 1 300 000 €.
Dans ce cas, il est calculé en application du barème progressif suivant :

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

Une décote s'applique, en outre, pour les patrimoines dont la valeur nette est comprise entre 1 300 000 et 1 400 000 €



►►► dont vous seriez pleinement propriétaire des titres, celle-ci achetant alors un bien ou des parts en nue-propriété, sous peine de perdre l'avantage fiscal pour vous-même.”

Il faut, en outre, prendre garde à une exception en matière successorale : “Lors de l'ouverture d'une succession, explique l'expert, si le conjoint survivant opte pour l'usufruit légal, l'IFI n'est pas supporté par le seul usufruitier, mais aussi par le nu-propriétaire, chacun sur la valeur de ses droits. Dans ce cas, les enfants doivent ainsi veiller à déclarer le bien dont ils héritent à concurrence de sa valeur en nue-propriété.” En revanche, cette exception ne vaut pas dans le cadre d'un testament ou d'une donation entre époux : le démembrement trouvant alors son origine dans une convention, c'est l'usufruitier qui est seul redevable de l'IFI.

Déduire les dettes

Baisser sa facture d'IFI peut aussi passer par la déduction de dépenses immobilières, au 1^{er} janvier, de réparation, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction, d'agrandissement, des charges d'emprunts immobiliers

comme évoqué plus haut, ou encore d'impôts immobiliers tels que la taxe foncière.

Prime à la générosité

Il est possible de réduire le montant de l'IFI lui-même au moyen de dons à une fondation, une association d'utilité publique ou encore un établissement de recherche. Une telle réduction est possible à concurrence de 75 % du don et dans la limite de 50 000 euros par an et par contribuable. Il faut, bien sûr, veiller à demander un justificatif à l'organisme bénéficiaire.

“Le don en pleine propriété de titres cotés est aussi éligible à la réduction d'IFI,” précise Alexandre Boutin. En tout état de cause, ces diverses solutions sont à apprécier au regard de la situation particulière de chacun et méritent l'accompagnement d'un professionnel. ■

+

Les contribuables peuvent estimer la valeur de leurs biens immobiliers en ayant recours au service en ligne Patrim, accessible depuis l'espace “Particulier” sur le site www.impots.gouv.fr

