

# Tout savoir sur l'IFI

## Qu'est-ce que l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ?

Nouvel impôt prévu par la Loi de Finances 2018, l'IFI est l'impôt qui remplace l'ISF à partir de 2018. Voulu par le Président Macron dans l'intention de réorienter l'épargne des Français vers l'économie productive, il est parfois appelé ISF Macron.

Voté le 21 novembre 2017 en première lecture par l'Assemblée nationale, l'IFI faisait partie de la première loi de Finances du quinquennat d'Emmanuel Macron. Son vote définitif est intervenu le 30 décembre 2017, et il a été promulgué, et publié dans la foulée au Journal officiel, le 31 décembre 2017.

C'est un impôt déclaratif, payé par les personnes physiques sur le patrimoine immobilier net taxable qu'ils possèdent au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Impôt progressif par tranche, le taux de l'IFI croît par palier en fonction du montant du patrimoine net taxable.

## Comment réduire son IFI ?

**Il n'existe plus qu'une seule solution pour réduire ou annuler son IFI : effectuer un don à une Fondation reconnue d'utilité publique, comme la Fondation Anne de Gaulle ou à certains organismes limitativement énumérés par la loi. La réduction ISF-PME est supprimée à compter du 1er janvier 2018.**

### **Faire un don à une fondation reconnue d'utilité publique.**

Les sommes d'argent que vous donnez à des fondations reconnues d'utilité publique sont défiscalisables de votre IFI à hauteur de 75 % de leur montant et dans la limite de 50 000 €. Ce qui vous autorise de faire un don jusqu'à 66 670 € (x 75 % = 50 000 € déductibles).

Si votre don dépasse cette somme ou le montant de votre IFI, l'excédent ne peut pas être reporté sur les années suivantes dans le cadre de l'IFI. En revanche, vous pouvez déclarer une partie de votre don (jusqu'à 66 667 €) au titre de l'IFI et le solde au titre de l'IR dans la limite de 20 % de vos revenus imposables.

## **Il existe également deux autres solutions pour réduire l'assiette fiscale calculée au 1er janvier de chaque année :**

- La donation temporaire d'usufruit d'un bien immobilier ;
- La donation d'un bien immobilier.
- 

### **Faire une donation temporaire d'usufruit**

Pour défiscaliser votre IFI, vous pouvez également démembrer la propriété d'un bien immobilier qui vous appartient, c'est-à-dire la séparer en deux parties distinctes : l'usufruit et la nue-propriété. Vous pouvez alors conserver la nue-propriété de ce bien et en donner l'usufruit à une fondation ou association reconnue d'utilité publique pour une durée déterminée : c'est elle qui percevra alors les revenus du bien, ou qui en aura la jouissance. Durant toute durée de la donation temporaire d'usufruit, votre bien sera défiscalisé de l'IFI : il sortira de l'assiette de calcul du montant de cet impôt. À la fin de la donation temporaire d'usufruit, vous redeviendrez propriétaire de l'ensemble du bien, nue-propriété et usufruit.

### **Donner un bien immobilier**

Vous pouvez aussi donner l'intégralité d'un bien immobilier à une fondation comme la Fondation Anne de Gaulle. Ce bien sortira de facto de votre patrimoine immobilier taxable et vous n'aurez plus à payer d'IFI sur ce bien.

## **Qui est touché par l'IFI ?**

L'Impôt sur la Fortune Immobilier concerne toutes les personnes physiques, résidant ou non en France, possédant un patrimoine immobilier dont la valeur totale atteint ou dépasse 1,3 million d'€ au 1er janvier de l'année concernée.

La valeur prise en compte pour le calcul de l'IFI est la valeur nette taxable, c'est-à-dire la valeur du bien immobilier moins les dettes s'y rapportant.

## Comment calculer l'IFI ?

L'IFI est un impôt progressif par tranche, c'est-à-dire que son taux croît par palier selon le barème suivant :

<b>Tranche de patrimoine</b>	<b>Taux d'imposition</b>
Inférieure à 800 000 €	0%
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,50%
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,70%
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1%
De plus de 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%

Pour calculer votre IFI, vous devez donc prendre la valeur de votre patrimoine net taxable, déterminer le montant à payer pour chaque tranche et les additionner.

Par exemple, pour un patrimoine immobilier de 2 millions d'euros, vous payerez :

- 0 € sur la tranche jusqu'à 800 000 €
- 2 500 € sur la tranche de 800 000 € à 1,3 million d'€ (500 000 x 05 %)
- 4 900 € sur la tranche de 1,3 à 2 millions d'€ (700 000 x 0,70 %)

**Soit un total de 7 400 €.**

**À noter :** Afin de ne pas être pénalisé par les effets de seuil de la première tranche, une décote s'applique sur les patrimoines immobiliers nets taxables supérieurs ou égaux à 1,3 million d'euros et inférieurs à 1,4 million d'euros. Cette décote est de 17 500 € moins 1,25 % de la valeur du patrimoine.

## Quel est le seuil pour l'IFI ?

Le seuil de déclenchement de l'IFI est le même que celui de l'ISF, c'est-à-dire **1,3 million d'€**.

Dès que votre patrimoine immobilier atteint ou dépasse ce seuil, vous êtes redevable de l'IFI net.

### À noter :

- Si le seuil de déclenchement de l'IFI se situe à 1,3 million d'€, le calcul de l'imposition se fait par contre dès 800 000 €.  
Si votre patrimoine immobilier est par exemple, d'une valeur de 1,3 million d'euros, votre IFI sera calculé sur la tranche comprise entre 800 000 et 1,3 million d'euros, c'est-à-dire 500 000 € taxé à 0,5 % selon le barème de la première tranche.
- Une décote de 17 500 € moins 1,25% de la valeur du patrimoine s'applique pour les biens immobiliers dont la valeur est comprise entre 1,3 et 1,4 million d'€ afin d'éviter les effets de seuil.

## Quels sont les biens à déclarer pour l'IFI ?

Votre déclaration IFI doit comporter l'intégralité des biens immobiliers de votre patrimoine, résidence principale comprise même si une décote de 30 % s'applique sur cette dernière.

Tous les autres biens immobiliers - résidence secondaire, biens loués, etc. - doivent figurer dans votre déclaration IFI à l'exception des biens immobiliers à usage professionnel.

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) et d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) ainsi que les actions de foncières (cotées ou non) font également partie des biens à déclarer au titre de l'IFI. Vous devez les déclarer même si elles sont détenues au sein d'un contrat d'assurance-vie.

## Quelles sont les différences entre l'IFI et l'ISF ?

Les principales différences entre l'IFI et l'ISF sont :

### Son assiette

La plus importante différence entre l'IFI et l'ISF concerne l'assiette fiscale. L'IFI porte uniquement sur le patrimoine immobilier non professionnel : maisons, appartements, immeubles, placements immobiliers, etc. Alors que l'ISF portait également sur les actifs financiers : épargnes, actions ou obligations, autres valeurs mobilières, etc.

### Ses modalités de déclaration

Suite à la suppression de la deuxième tranche de l'ISF qui concernait les patrimoines supérieurs à 2,57 millions d'€ et bénéficiait d'une déclaration plus tardive, la déclaration IFI doit désormais être faite, quel que soit le montant du patrimoine immobilier, en même temps que la déclaration d'Impôt sur le Revenu. Le 16 mai 2018, l'administration fiscale a décidé de repousser pour les personnes assujetties à l'IFI, [les dates limites de déclaration de l'IR et l'IFI au 15 juin 2018](#) (par papier ou par internet). Vous avez désormais jusqu'à cette date pour effectuer un don déductible au titre de l'IFI 2018.

## Quand faut-il payer l'IFI ?

La date d'exigibilité du paiement de l'IFI, comme pour l'Impôt sur le Revenu, varie selon le mode de règlement :

- Si vous réglez votre IFI par chèque ou par virement, celui-ci doit parvenir à l'administration fiscale le 17 septembre 2018 à minuit au plus tard.
- Si vous payez votre IFI en ligne sur votre espace personnel du site [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr), vous avez jusqu'au 22 septembre minuit pour le faire.
- Si vous payez votre IFI par prélèvement automatique, celui-ci sera effectué le 27 septembre sur le compte bancaire que vous avez indiqué.



- ✓ **17 septembre 2018** : Date limite de paiement si vous payez par chèque.
- ✓ **22 septembre ou 20 novembre 2018** : Date limite de paiement si vous payez par prélèvement automatique ou en ligne. Le prélèvement se fera le 27/09 sur votre compte bancaire ou le 26/11.
- ✓ **15 novembre 2018** : Exception sur certains IFI émis en octobre seulement. Date limite de paiement si vous payez par chèque.
- ✓ **20 mai 2018** : Exception sur certains IFI émis en octobre seulement. Date limite de paiement si vous payez en ligne sur impot.gouv. Le prélèvement se fera le 26/11 sur votre compte bancaire.

## Doit-on payer l'IFI sur sa résidence principale ?

Oui, votre résidence principale fait partie de votre patrimoine taxable au titre de l'IFI. Cependant une décote de 30 % s'applique.

Par exemple, si votre résidence principale est d'une valeur de 1,3 million d'€ et que vous ne possédez pas d'autre bien immobilier, vous ne serez pas soumis à l'IFI.

Si votre résidence principale est d'une valeur de 2 millions d'€, vous paierez l'IFI sur la valeur comprise entre 800 000 € et 1,4 million d'€ (2 millions - 30%).

## Comment faire sa déclaration d'IFI ?

Le passage de l'ISF à l'IFI s'accompagne d'une simplification des procédures de déclaration.

Vous devez désormais déclarer votre IFI en même temps que votre déclaration de revenus annuelle. Il vous suffira de détailler la composition de votre patrimoine immobilier net taxable dans les documents annexes. Ceux-ci devraient vous être automatiquement envoyés si vous étiez imposable à l'ISF en 2017. L'IFI étant un impôt déclaratif, c'est à vous de récupérer les documents nécessaires à sa déclaration auprès de l'administration fiscale.

Vous n'avez normalement pas de justificatif à joindre, mais devez les conserver et les tenir à disposition de l'administration. Celle-ci peut vous demander à tous moments les documents justifiant la composition ou l'évaluation de votre patrimoine.

De même, si vous défiscalisez votre IFI en faisant un don à une association ou une fondation reconnue d'utilité publique, vous devez conserver précieusement les justificatifs fiscaux correspondants à ces dons.

Vous recevrez votre justificatif fiscal par courrier dès réception de votre don à la Fondation Anne de Gaulle.

## Comment calculer son assiette fiscale ?

### Actif - Principe de calcul

Tous les biens et droits immobiliers de l'assujéti à l'IFI entrent dans le patrimoine taxable tout comme les parts ou actions de sociétés ou organismes pour la fraction de leur valeur représentative d'immeubles non affectés aux activités professionnelles de ces sociétés et organismes, et notamment les parts de sociétés civiles immobilières (SCI), de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI). La règle vaut y compris lorsque ces parts sont encapsulées dans des assurances-vie rachetables exprimés en unités de compte.

### Actif – Règles particulières

Les biens suivants entrent dans l'assiette de l'IFI avec des règles particulières :

- Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation ;
- Crédit-bail ou location-accession ;
- Contrat d'assurance-vie ou contrat de capitalisation.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter [le Code Général des Impôts](#).

### Actif – Exonérations

Sont exonérés :

- Les biens affectés à l'activité professionnelle ;
- Les bois et forêts, biens ruraux et parts de groupements forestiers ;
- Les biens donnés à bail à long terme ;
- Les groupements fonciers agricoles et groupements agricoles fonciers ;
- Les sociétés à objet principalement agricole.

Attention, par rapport à l'ISF, les exonérations suivantes sont supprimées :

- Les titres de PME et parts de FIP, FCPI et FCPR ou fonds professionnels de capital investissement ;
- Les titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil et des titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux ;
- Un dirigeant de société qui, au moment où il prend sa retraite, transmet ses titres qui forment un bien professionnel en s'en réservant l'usufruit.

### **Passif**

La loi fixe désormais une liste limitative de nature de dettes déductibles. Il s'agit des dettes afférentes :

- Aux dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers imposables ;
- Aux dépenses de réparation et d'entretien. En cas de location de l'immeuble, il s'agit des dépenses effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- Aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- Aux impositions dues à raison des propriétés immobilières ;
- Aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

Seules les impositions dues en qualité de propriétaire d'un immeuble sont déductibles :

- Certains impôts ne sont plus donc déductibles (ex : taxe habitation, Impôt sur le Revenu et prélèvements sociaux sur les loyers de cet immeuble détenu) ;
- L'IFI est déductible en passif.



Les emprunts pouvant entrer dans le passif sont limités et doivent être attachés strictement à l'actif :

- Jusqu'ici les prêts in fine permettaient de déduire de son assiette taxable, pendant toute la durée de l'emprunt, la totalité du montant emprunté. Désormais, la déduction s'applique comme si le prêt était amortissable ;
- Patrimoine immobilier (avant imputation de dettes) supérieur à 5 millions d'euros et si les dettes déduites excèdent 60% de cette valeur : le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent (sauf preuve du contribuable que l'endettement n'avait pas un objectif principalement fiscal) ;
- Les prêts réalisés en famille (directement ou indirectement auprès d'un membre du foyer fiscal ou groupe familial large) ne sont pas déductibles, sauf démonstration du caractère normal des conditions du prêt consenti dans le groupe familial élargi.

**Pour toute question complémentaire ou demande de précision, n'hésitez pas à nous contacter :**

- **Par téléphone au 01 39 48 96 81**
- **Par mail à [contact@fadg.org](mailto:contact@fadg.org)**

**Nous nous ferons un plaisir de vous accompagner dans cette démarche de générosité et de solidarité.**