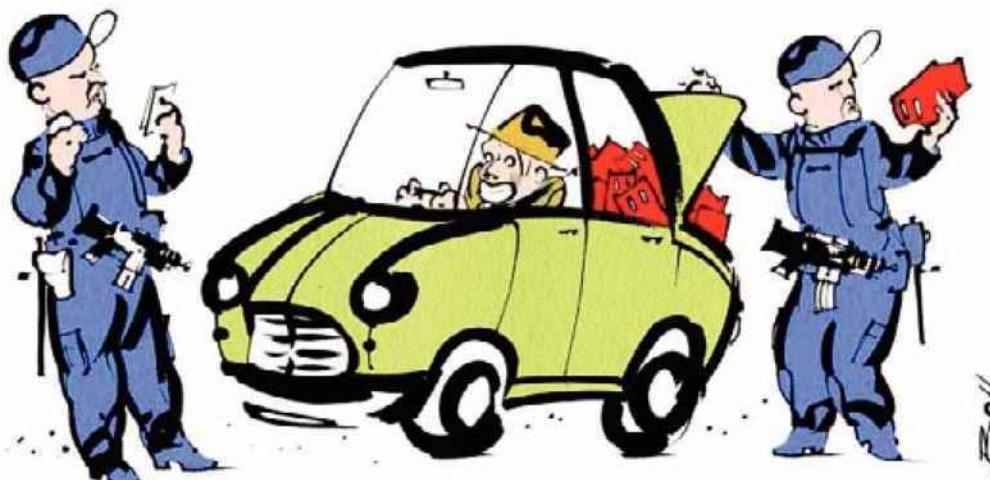




SPECIAL PLACEMENTS

Ifi Difficile d'y échapper

GEORGES JOUAIT DE MALCHANCE.
IL SE FIT ARRÊTER PAR UNE
PATROUILLE ALORS QU'IL TENTAIT
DE DISSIMULER UNE PARTIE DE
SON PATRIMOINE IMMOBILIER



Mode d'emploi. Quels biens concernés, pour quelle valeur... L'ersatz de l'ISF est plus complexe qu'il n'y paraît.

PAR LAURENCE ALLARD

Apparemment, le nouvel impôt sur la fortune immobilière (Ifi) est moins lourd que l'impôt sur la fortune (ISF) qu'il remplace. Il ne concerne en effet que le patrimoine immobilier. Exit les liquidités, les placements financiers... alors même que le seuil de taxation reste identique: 1,3 million d'euros de patrimoine imposable. «Sauf que l'immobilier est

considéré au sens large, que la déductibilité du passif est plus restreinte et que les réductions d'impôt ont été amoindries», commente Catherine Costa, ancienne notaire, chef du pôle solutions patrimoniales chez Natixis Wealth Management. Explications.

Le patrimoine imposable
Cesont tous les biens immobiliers au sens large. Cela comprend les biens détenus en direct par les membres du foyer fiscal (résiden-

1,3 million d'euros
C'est le seuil au-delà duquel le patrimoine immobilier est imposable à l'Ifi.

dences principale et secondaires, investissements locatifs...), les parts de sociétés civiles immobilières (SCI), de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou de fonds immobiliers... détenus directement ou indirectement voire par le biais d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation. Sont également imposables les actions de sociétés foncières cotées si la participation directe ou indirecte est égale ou supérieure à 5% du capital et des droits de vote.... A contrario, sont exclus les placements dans des sociétés opérationnelles dans lesquelles le contribuable

STIPULATION: BOULFOUR - LE POINT



détient moins de 10% du capital. S'agissant de biens en direct, comme pour l'ISF, ils devront être déclarés pour leur valeur vénale. L'abattement de 30% pour la résidence principale est maintenu. Pour certains actifs, il appartiendra aux organismes gestionnaires de communiquer à chaque détenteur de part « la valeur de la fraction correspondant aux biens immobiliers », explique Catherine Costa. Les terres agricoles, les parts de groupements fonciers agricoles, les bois et forêts et les parts de groupements forestiers restent en partie exonérés, comme c'était le cas avec l'ISF.

Enfin, lorsque l'usufruit du conjoint survivant résulte d'un testament ou d'une donation entre

époux, ce dernier reste, comme par le passé, redevable de l'Ifi pour la valeur en pleine propriété. En revanche, dans l'hypothèse d'un usufruit légal, la taxation sera répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Une déduction moindre des dettes

Seules les dettes affectées à un bien immobilier imposable pourront être déduites. Et encore, pas n'importe quelle dette ! La taxe foncière est déductible, mais pas la taxe d'habitation ni l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux acquittés sur les revenus fonciers ou les BIC.

De même, l'acquéreur qui a contracté un prêt in fine se verra appliquer la même déduction que

s'il avait souscrit un prêt amortissable. Ne sont pas non plus déductibles les prêts familiaux contractés directement ou via une société détenue par les membres de la famille, sauf si l'on peut démontrer qu'il s'agit d'un « vrai » prêt (remboursements réguliers...).

Des réductions d'impôt réduites

Seule la réduction pour dons à des organismes d'intérêt général subsiste. Elle est toujours égale à 75% du montant des versements dans la limite de 50 000 euros. En revanche, la réduction ISF PME est supprimée sauf cette année à titre dérogatoire si l'investissement a été réalisé avant le 1^{er} janvier 2018. Pis, « l'exonération de titres qui avaient donné lieu à cette réduction est supprimée si bien que la fraction immobilière de ces titres pourrait être taxée », constate Catherine Costa.

Plaonnement

Le nouvel Ifi ajouté à l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75% des revenus de l'année précédente.

Comment déclarer ?

Il n'y a plus de déclaration spécifique. Sur le formulaire 2042, les contribuables assujettis à l'Ifi devront déclarer les biens taxables, mentionner leur valeur brute et nette et remplir les annexes. Et ce quel que soit le montant du patrimoine imposable.

Quand payer

Le fisc enverra en août un avis d'imposition spécifique ■

Exonéré. Les biens achetés en nue-propiété échappent à l'Ifi. Ici, le programme lancé par Inter Invest Immobilier dans le quartier Saint-Michel, à Bordeaux.

Dons déductibles
A partir de l'an prochain, seuls les dons aux associations d'intérêt général permettront de réduire l'Ifi.

Les placements immobiliers qui échappent à l'Ifi

- Les fonds de capital immobilier qui ne dégagent pas de revenus. A l'instar des fonds commercialisés par Novaxia, qui achètent des biens obsolètes pour les réhabiliter ou les transformer en logements, bureaux ou hôtels revendus ensuite.
- Les logements ou les parts de SCPI acquis seulement en nue-propiété, à l'instar des SCPI proposées par Perial, des logements neufs lancés par Perl ou par Inter Invest Immobilier, qui vient de lancer un programme à Bordeaux dans le quartier Saint-Michel.
- Les biens proposés sur les plateformes de crowdfunding immobilier.
- Les biens immobiliers affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable.

Les barèmes 2017 de l'ISF

Valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition	Calcul simplifié P = patrimoine net taxable
≤ 800 000 €	0%	-
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50%	-
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70%	(P x 0,007) - 6 600 €
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1%	(P x 0,01) - 14 310 €
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25%	(P x 0,0125) - 26 810 €
> 10 000 000 €	1,50%	(P x 0,015) - 51 810 €