



## ARGENT

# C'est aussi le moment de l'impôt sur la fortune immobilière

Vous devez déclarer votre patrimoine immobilier s'il est supérieur à 1,3 million d'euros. L'exercice le plus difficile consiste à évaluer ses biens

**S**i votre patrimoine immobilier, après déduction des dettes, est supérieur à 1,3 million d'euros, vous devez le déclarer en même temps que vos revenus. « Attention, le foyer fiscal au sens de l'IFI n'est pas forcément le même que celui retenu en matière d'impôt sur le revenu. C'est le patrimoine du couple qui doit être déclaré à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), y compris pour les couples non mariés. En revanche, il ne faut pas tenir compte des biens des enfants majeurs, même s'ils sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents pour l'impôt sur le revenu », alerte Flore Saulnier-Arrighi, fiscaliste chez RSM. En pratique, les concubins ainsi que les couples qui se sont mariés ou pacés en 2020 et qui ont opté pour une imposition séparée de leurs revenus doivent déclarer la totalité du patrimoine du couple sur la déclaration de revenus de l'un ou de l'autre.

Tous les biens immobiliers, à l'exception de ceux qui sont affectés à votre activité professionnelle, font partie de votre patrimoine taxable à l'IFI, que vous les détenez en direct ou par l'intermédiaire d'une société patrimoniale comme une société civile immobilière (SCI) : immeubles bâtis (logement, locaux professionnels, commerciaux, garages, parkings, cave), immeubles en cours de construction, immeubles classés monuments historiques, terrains agricoles, terrains à bâtir...

Seules exceptions : les bois, forêts et parts de groupements forestiers exonérés à hauteur de 75 %, et les biens ruraux loués à long terme et les parts de groupe-

ments fonciers agricoles (GFA), également exonérés à hauteur de 75 % jusqu'à 101897 euros, et à hauteur de la moitié au-delà.

### Méthode par comparaison

L'exercice le plus difficile est celui qui consiste à évaluer ses biens. Il faut retenir leur valeur vénale, libre de toute occupation, c'est-à-dire le prix auquel vous auriez pu les vendre au 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'administration fiscale préconise d'utiliser la méthode par comparaison, en se référant à des transactions portant sur des biens similaires situés dans le même secteur géographique. « Pour trouver des termes de comparaison, il ne faut pas hésiter à utiliser le service *Patrim*, accessible sur son espace personnel sur [Impots.gouv.fr](http://Impots.gouv.fr). Cet outil permet d'avoir accès aux mêmes informations que l'administration fiscale », explique Jean-Baptiste de Pascal, directeur développement et fiscalité chez [InterInvest](http://InterInvest).

Une fois cette valeur déterminée, une décote de 30 % peut être appliquée sur la valeur de la résidence principale, y compris si vous n'en avez que l'usufruit, mais pas si vous la détenez par l'intermédiaire d'une société civile immobilière. Pour les autres biens, notamment ceux donnés en location, il est possible de pratiquer des décotes pour tenir compte du fait qu'un logement vendu occupé se vend moins cher qu'un logement libre. Ces décotes varient en fonction de la nature et de la durée du bail restant à courir. Plus elle est courte, moins le taux de la décote est élevé.

Vous pouvez déduire les dettes

existantes au 1<sup>er</sup> janvier se rapportant à des dépenses portant sur les biens imposables : emprunt en cours de remboursement, factures d'artisans non payées au 1<sup>er</sup> janvier... Vous pou-

vez aussi déduire les taxes foncières, la taxe sur les locaux vacants, la taxe sur les bureaux en Ile-de-France et l'IFI, même si vous n'avez pas encore reçu les avis d'imposition pour 2021.

En revanche, vous ne pouvez pas déduire la taxe d'habitation, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ni une quote-part d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux dues sur vos revenus immobiliers. Les dettes relatives à votre résidence principale (emprunt en cours de remboursement, taxe foncière...) sont déductibles dans la limite globale de sa valeur imposable, soit à hauteur de 70 % de sa valeur vénale. ■

N. C.-K.