



Extrait du Guide épargne et placements

<https://www.francetransactions.com/impots/ifi-2018.html>

# IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière

- IMPÔTS -

Date de mise en ligne : samedi 2 mars 2019



## Description :

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière. Détails et décriptage.

---

Copyright © Guide épargne et placements - Tous droits réservés

---

Les Français sont majoritairement investis en immobilier (à hauteur de 70% de leur patrimoine), l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) se recentre uniquement sur cet actif.

# Les actifs immobiliers concernés, la pierre-papier pleinement impactée

- Les SCI, SCPI et OPCI concernées par l'IFI

La question était posée, quid de la pierre-papier ? [scpi](#), [sci](#) et autres [opci](#), aussi bien en direct que dans le cadre de contrats d'[assurance-vie](#). **La réponse est claire : la pierre-papier, quelque soit son mode de détention, rentre dans le calcul de l'assiette d'imposition de l'IFI.**

- Les actions des foncières exclues de l'IFI

Un doute a plané sur les actions des sociétés foncières cotées. Pas longtemps. Bercy ayant précisé rapidement les règles du jeu. Les foncières cotées, actions des sociétés foncières, restent de leur côté exclues de l'assiette de l'IFI. Du moins, les détentions restant sous le seuil de 5 % du capital des foncières cotées échappent à l'assiette de l'IFI.

- Les fonds euros immobilier

L'immobilier situé dans les [fonds en euros à capital garanti en assurance-vie à prépondérance immobilière \(ie les fonds euros immobiliers\)](#) ne rentre pas en ligne de compte pour le calcul de l'assiette d'imposition des avoirs immobiliers soumis à l'IFI. **Les avoirs sur les fonds euros immobiliers ne sont donc pas soumis à l'IFI.**

A lire aussi : [Les SCPI & OPCI soumis au nouvel IFI \(Impôt sur la Fortune Immobilière\)](#)

Les biens immobiliers considérés comme des biens professionnels sont également exclus de l'IFI, dès lors que plusieurs conditions sont remplies dont les suivantes :

- Les biens ou droits immobiliers doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. L'activité concernée doit correspondre à l'exercice effectif d'une véritable profession (exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence).  
Cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou droits immobiliers ou son conjoint, ou son partenaire de Pacs, ou son concubin ou les enfants mineurs sous administration légale.  
L'activité doit être la profession principale du redevable, c'est-à-dire qu'elle constitue l'essentiel de ses activités économiques.  
Les biens ou droits immobiliers doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession.  
Lorsqu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération des biens professionnels, sont exonérés partiellement :
- les bois et forêts, les parts de groupements forestiers, les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA),
- les biens ruraux loués par bail à long terme,
- les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants.

# Vente d'un bien immobilier en cours d'année ?

La fait de vendre un bien immobilier en cours d'année ne change rien à vtre situation vis à vis de l'IFI au 1er janvier. Or, c'est à cette date, le 1er janvier de l'année N qu'est évalué votre patrimoine immobilier. Si vous dépassez 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier au 1er janvier, vous serez redevable de l'IFI, même si votre bien est cédé le 2 janvier au matin.

## IFI : Imposition à partir de 1.300.000Euros d'avoirs immobiliers

Comme l'ISF, l'IFI concernera uniquement les contribuables dont le foyer fiscal détient plus d'1.300.000Euros d'avoirs en immobiliers. Si l'imposition est activée à partir de 1,3 million d'euros, le barème débute lui à 800.000 Euros.

Barème	Valeur nette du patrimoine immobilier soumis à l'IFI	Taux d'imposition IFI
	Valeur au-delà de laquelle l'IFI est activé : 1.300.000,00 Euros	
	Jusqu'à 799 999 Euros	0,00 %
	De 800 000 Euros à 1 300 000 Euros	0,50 %
	De 1 300 001 Euros à 2 570 000 Euros	0,70 %
	De 2 570 001 Euros à 5 000 000 Euros	1,00 %
	De 5 000 001 Euros à 10 000 000 Euros	1,25 %
	A partir de 10 000 001 Euros	1,50 %
	Une réduction de 30% sur la valeur de la résidence principale est applicable.	

### Calcul de la valeur de votre patrimoine immobilier pour l'IFI

Le montant de votre IFI est assis sur la valeur de votre patrimoine net taxable. Le montant de ce dernier est calculé par addition des éléments de l'actif que vous avez déclaré sur le formulaire n°2042-IFI auxquels sont soustraites les dettes portées sur le-dit formulaire.

Biens détenus directement :

- immeubles bâtis :
- la résidence principale : n'oubliez pas de déduire l'abattement de 30 % dont vous bénéficiez sur la valeur vénale de votre résidence principale ;

- les autres immeubles.
- immeubles non bâtis :
- les bois, forêts et parts de groupements forestiers : le montant déclaré est exonéré à hauteur de 75 %. Il est calculé automatiquement par l'Administration ;
- les biens ruraux loués à long terme et Parts de GFA et de GAF : ces biens sont exonérés à concurrence des 3/4 lorsque leur valeur totale, quel que soit le nombre de baux loués ou des parts, n'excède pas 101 897 Euros et pour moitié au-delà de cette limite. La limite de 101 897 Euros s'applique distinctement aux biens ruraux et aux parts de GFA ou de GAF. Le montant imposable est calculé automatiquement par l'Administration ;
- les autres biens.

Biens détenus indirectement :

- immeubles bâtis ;
- immeubles non bâtis ;

## Valorisation des biens, habitation principale

- Habitation principale -30%

L'habitation principale bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % sur sa valeur vénale **à condition de ne pas détenir le bien par le biais d'une SCI de gestion**. A noter qu'en cas d'imposition commune à l'IFI, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de cet abattement. Dès lors, par exemple, si vous et votre époux(se) faites l'objet d'impositions distinctes au titre de l'impôt sur le revenu, par exception au principe de l'imposition par foyer, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement de 30 %.

En revanche, lorsque les époux sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit ou ont fait l'objet d'un jugement de séparation de corps et dans la mesure où ils ont effectivement cessé de cohabiter, l'abattement de 30 % est susceptible de s'appliquer à la résidence principale de chacun des époux dès lors qu'ils font l'objet d'une imposition séparée à l'IFI.

## Pierre-papier : Valeur liquidative au 1er janvier

Les titres admis à une cote officielle sont évalués selon le dernier cours connu au 01/01/N ou selon la moyenne des 30 derniers cours qui précède cette date pour la quote-part des biens immobiliers auxquels ils se rapportent ;

## Démembrement, le nu-propriétaire n'est pas concerné par l'IFI, sauf si...

**Les biens détenus en usufruit sont, sauf exception, déclarés pour leur valeur en pleine propriété (en contrepartie ils ne sont pas à déclarer pour le nu-propriétaire)**. Telle est l'indication fournie par le site de Bercy.

Le "sauf exception" concerne quel cas ?

Lorsque le démembrement résulte de **l'application de la loi, en l'occurrence le 757 du code civil, pouvant donner une part des droits en usufruit au conjoint survivant**, l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire selon le barème de répartition du démembrement, en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Attention, cette exception porte sur tous les démembrements passés, et non pas seulement sur ceux formés après le 1er janvier 2018. Le nu-propiétaire peut donc se retrouver imposable à l'IFI, sans jouir d'aucun bien.

## Comment déclarer l'IFI ?

L'IFI se déclare sur une déclaration annexe n°**2042-IFI** en même temps que vos revenus. La mise en place du prélèvement à la source ne change rien quant aux déclarations de revenus, qui devront toujours être effectuées chaque année.

## Toutes les dettes immobilières ne sont pas déductibles de l'assiette de l'imposition IFI

Pour être déductibles, les dettes doivent remplir 3 conditions générales cumulatives :

- exister au 1er janvier de l'année de l'imposition,
- être à la charge personnelle d'un membre du foyer fiscal,
- être afférentes aux actifs imposables.

Font notamment partie des dettes déductibles celles relatives :

- à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers,
- à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers,
- aux dépenses d'entretien 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 impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière).

Même si les 3 conditions énumérées plus haut sont remplies, certaines dettes ne sont pas déductibles.

**Ainsi, lorsque la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction au titre d'une même année excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant le seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.**

De plus les dettes se rapportant à l'acquisition ou dans l'intérêt de biens totalement exonérés ne sont pas déductibles et celles se rapportant à des biens partiellement exonérés ne sont déductibles qu'à hauteur de la part non exonérée (c'est à dire en appliquant à cette dette le pourcentage de non exonération).

A lire aussi : [ISF supprimé, l'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière est en marche !](#)

## CHIFFRES

Le coût de la mise en place du PFU est estimé à 1,3 milliard d'euros en 2018 et 1,9 milliard d'euros en 2019.

### Cas types IFI (conséquences de la réforme)

Composition du foyer	ISF 2017	IFI 2018
<b>Personne seule possédant un patrimoine de 2,5M€ :</b> résidence principale (1.000.000€) immeubles de rapport (900.000€) porte-feuille de titres (600.000€)	<b>Montant de l'ISF : 8 800 €</b> <i>Assiette imposable : 2.200.000€</i> (1.000.000€ + 900.000€ + 600.000€ - 300 000€ abattement résidence principale)	<b>Montant de l'IFI : 4 600 €</b> <i>Assiette imposable : 1.600.000€</i> (1.000.000€ + 900.000€ - 300 000€ abattement résidence principale)
<b>Famille possédant un patrimoine de 2M€ :</b> résidence principale (800.000€) résidence secondaire (500.000€) immeuble de rapport (200.000€) portefeuille de titres (500.000€)	<b>Montant de l'ISF : 5 720 €</b> <i>Assiette imposable : 1.760.000€</i> (800.000€ + 500 000€ + 200 000€ + 500 000 € - 240 000€ abattement résidence principale)	<b>Montant de l'IFI : 0 €</b> <i>Assiette imposable : 1.260.000€</i> soit sous le seuil d'entrée dans l'impôt (800.000€ + 500 000€ + 200 000€ - 240 000€ abattement résidence principale)
<b>Contribuable ayant revendu son entreprise avec un patrimoine de 11 M€ :</b> patrimoine financier (10M€) résidence principale (1 M€)	<b>Montant de l'ISF : 108 690 €</b> <i>Assiette imposable : 10,7 M€</i> (10 M€ + 1 M€ - 300 000€ abattement résidence principale)	<b>Montant de l'IFI : 0 €</b> <i>Assiette imposable : 700 000 €</i> soit sous le seuil d'entrée dans l'impôt
<b>Deux contribuables disposant de patrimoines de 3,8 M€ :</b> - <i>Contribuable A</i> portefeuille de titres (3M€) résidence principale (800 000 €) - <i>Contribuable B</i> immeubles de rapport (3M€) résidence principale (800 000 €)	<b>Montant de l'ISF identique pour A et B : 21 290 €</b> <i>Assiette imposable : 3 560 000 €</i> (3 M€ + 800 000 € - 240 000€ abattement résidence principale)	<b>Montant de l'IFI pour A : 0 €</b> <i>Assiette imposable : 560 000 €</i> soit sous le seuil d'entrée dans l'impôt  <b>Montant de l'IFI pour B : 21 290€</b> <i>Assiette imposable : 3,56 M€</i>

© impots.gouv.fr

(Sources impots.gouv.fr : [Patrimoine taxable à l'IFI](#))