

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt annuel qui s'applique aux personnes physiques dont le patrimoine immobilier net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros au 1er janvier de l'année d'imposition.

Nous exposons ci-dessous des règles générales pour vous aider à remplir vos obligations au regard de cet impôt. Quelques points méritent une attention particulière. Ils sont signalés dans une couleur distinctive.

Qui est imposable ?

Les personnes domiciliées en France :

- couples mariés, à l'exception des couples séparés de biens et ne vivant pas sous le même toit, en instance de divorce ou de séparation de corps et autorisés à résider séparément ;
- personnes liées par un pacte civil de solidarité ;
- personnes vivant en concubinage notoire (alors soumises à une imposition commune).

Les personnes domiciliées hors de France :

Ces personnes, ou celles qui ont installé leur domicile fiscal en France au cours des cinq années précédentes, ne sont imposables que sur les biens situés en France, y compris s'ils sont détenus au travers d'une société.

Biens imposables

L'IFI porte exclusivement sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine du contribuable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, qu'ils soient détenus directement ou indirectement au travers de sociétés ou organismes. Cependant quelques exonérations, totales ou partielles, sont prévues.

Biens exonérés

Les biens partiellement exonérés sont, notamment :

- la résidence principale bénéficiant d'un abattement de 30 % de sa valeur ;
- les biens ruraux donnés à bail à long terme : exonération de 75 %, sous conditions ;
- les bois et forêts : exonération de 75 %, sous conditions ;
- les parts de Groupements Forestiers : dans le cas général, la part représentative des forêts est exonérée de 75 %, sous conditions.



Les biens totalement exonérés sont, notamment :

- les titres de sociétés ayant une activité commerciale, industrielle, libérale ou agricole, dont le contribuable détient directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote.
Dans ce cadre, les parts de certains Groupements Forestiers peuvent être totalement exonérées.
- les biens immobiliers dans lesquels une société exerce son activité commerciale, industrielle, libérale ou agricole ; ils ne sont pas pris en compte pour déterminer la fraction taxable des titres de cette société ;
- les biens immobiliers professionnels du contribuable, à partir du moment où certaines conditions sont respectées ;
- les parts d'OPCVM (fonds communs de placement, SICAV, ...) si le contribuable et les membres de son foyer détiennent, directement ou indirectement moins de 10 % de l'OPCVM (situation la plus fréquente) et que l'OPCVM détient lui-même directement ou indirectement moins de 20 % de biens ou droits immobiliers taxables ;
- les actions de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) si le contribuable détient moins de 5 % du capital ou des droits de vote de la SIIC ;
- les contrats d'assurance vie et contrats de capitalisation en euros ;
- les plans d'épargne retraite (Loi PACTE)*, les PERP, les contrats Madelin, etc. ;

*Un « PER bancaire » n'est pas exonéré d'IFI. Il en est de même pour un « PER assurance » lorsqu'il n'a pas été totalement liquidé, alors que son titulaire pouvait, depuis moins de 2 ans, bénéficier d'une sortie anticipée (suite, par exemple, à l'acquisition de sa résidence principale), ou bien alors qu'il a déjà pris sa retraite, voire a dépassé l'âge légal de départ à la retraite.



- les unités de compte (UC) de contrats d'assurance vie et contrats de capitalisation lorsque l'UC détient directement ou indirectement moins de 20 % de biens ou droits immobiliers taxables ;

Passif déductible

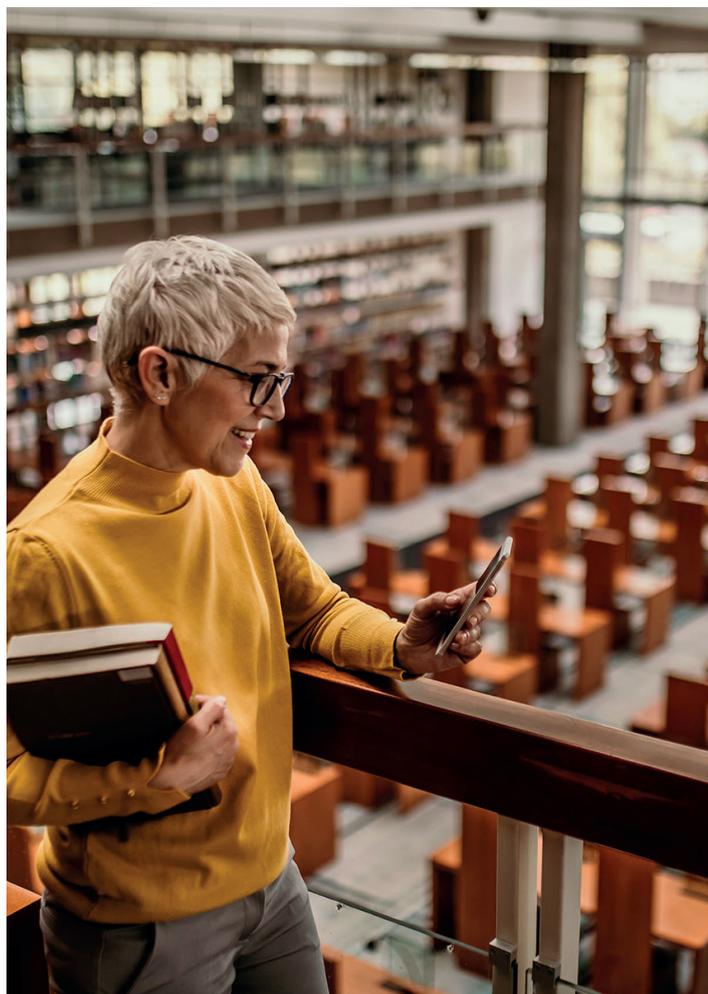
Les dettes existantes au 1^{er} janvier 2024, qui sont à la charge personnelle du contribuable et justifiables, peuvent être déduites de l'actif taxable IFI, à condition qu'elles soient afférentes à la propriété d'un bien imposable, au prorata si le bien taxable bénéficie d'une exonération partielle. Ainsi, par exemple, ne sont pas déductibles :

- l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux ;
- la (les) taxe(s) d'habitation.

D'autres règles particulières de déduction des crédits s'appliquent également.

Notamment :

- le capital restant dû sur un crédit In Fine n'est déductible qu'en fonction de la durée restant à courir ;
- les prêts familiaux directs ou effectués par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par le contribuable sont non déductibles ou strictement encadrés ;
- dans le cas d'un actif brut supérieur à 5 000 000 €, les dettes déductibles sont plafonnées, sauf justification d'un but non fiscal.



Assiette et calcul de l'impôt

L'IFI est assis sur la valeur nette des biens imposables avec un seuil d'imposition fixé, pour 2024, à 1 300 000 €. Il est calculé selon le barème ci-dessous.

| Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine | Tarif applicable |
|--|------------------|
| N'excédant pas 800 000 € | 0,00 % |
| 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 € | 1,00 % |
| Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 € | 1,25 % |
| Supérieure à 10 000 000 € | 1,50 % |

Barème IFI 2024

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation dès 800 000 €, alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines dont la valeur nette taxable est au moins égale à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €.

La formule de lissage est la suivante :

17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

Exemple : Un redevable détient au 1^{er} janvier de l'année 2024 un patrimoine net taxable de 1 300 000 € (tarif applicable : 0,50 %).

CALCUL DE L'IMPÔT

- **Montant de la cotisation d'IFI avant décote :**

$(1\,300\,000\text{ €} - 800\,000\text{ €}) \times 0,50\% = 2\,500\text{ €}$

- **Montant de la décote à déduire :**

$17\,500\text{ €} - (1\,300\,000\text{ €} \times 1,25\%) = 1\,250\text{ €}$

- **Montant de l'IFI dû au titre de l'année 2024 :**

$2\,500\text{ €} - 1\,250\text{ €} = 1\,250\text{ €}$

L'application de la décote a pour effet de réduire l'impôt dû à 1 250 € pour un patrimoine net de 1 300 000 €.

Réduction IFI pour dons

Les dons en numéraire au profit de certains organismes donnent droit à réduction de 75 % de leur montant. La réduction est limitée à 50 000 €.

Plafonnement

Le mécanisme du plafonnement (CGI art. 979) a pour but d'éviter que le montant total formé par l'IFI (après réductions) et l'impôt sur le revenu n'excède 75 % des revenus du redevable, de l'année précédente.

En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer, mais en aucun cas il ne s'impute à l'impôt sur le revenu ni ne donne lieu à restitution.

Les revenus servant de base au plafonnement sont ceux réalisés ou encaissés, au cours de l'année précédant l'année d'imposition à l'IFI :

- les revenus mondiaux, catégoriels (plus-values incluses) nets de frais professionnels, déduction faite des déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée pour l'impôt sur le revenu (ex : revenus fonciers) ;
- les revenus exonérés d'impôt sur le revenu et les produits soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu ; que ces revenus ou produits aient été réalisés en France ou à l'étranger.

Les valeurs servant de base à l'IFI sont déterminées par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable, sous réserve du contrôle de l'Administration.

Les impôts à ajouter à l'IFI, pour le calcul du plafonnement, sont ceux dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente calculés avant l'imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des retenues non libératoires.

Modalités de dépôt de la déclaration

Les modalités de déclaration sont les mêmes pour tous les contribuables, sans distinction à faire selon le montant du patrimoine taxable.

Les redevables doivent porter les éléments nécessaires sur leur déclaration de revenus (formulaire n° 2042) ainsi que sur des annexes à joindre à cette déclaration.



Les conseils personnalisés d'un Ingénieur Patrimonial

Pour sa clientèle, l'UFF propose les services d'un Ingénieur Patrimonial, qui intervient sur votre dossier aux côtés de votre conseiller habituel, aussi souvent que nécessaire.

Concernant l'IFI, il vous accompagne dans votre réflexion et la mise en oeuvre de solutions financières reposant sur une combinaison de deux possibilités :

- la réduction de l'assiette imposable à l'IFI ;
- la mise en place d'une stratégie de plafonnement.

C'est parce que la situation de chacun lui est propre, et que l'objectif fiscal n'est jamais exclusif, que les solutions proposées doivent s'adapter à une situation vue dans sa globalité.

POUR REMPLIR SA DÉCLARATION AU MIEUX

Pour vous aider dans votre déclaration IFI 2024 et déterminer la valeur de vos avoirs, voici les éléments de calcul selon la classe de vos actifs.

Programmes d'investissement immobilier en «propriété directe»

Le principe retenu par l'Administration est le suivant : « les immeubles sont estimés à la valeur vénale réelle au jour du fait générateur de l'impôt, d'après une déclaration détaillée et estimative du redevable », toutefois un abattement de l'ordre de 10 à 25 % peut être appliqué lorsqu'il s'agit d'un appartement occupé :

- si le locataire est un particulier (bail d'habitation dans le cadre des dispositifs Périssol, Besson, Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel, Malraux, Monument Historique) la décote peut aller jusqu'à 20 % ;

-si le locataire est une société (bail commercial dans le cadre des dispositifs LMP, LMNP, Bouvard, Demessine) la décote peut aller jusqu'à 25 %. S'agissant des appartements dont la location est réglementée dans le cadre d'un Prêt Locatif Aidé (PLA) l'abattement est susceptible d'être majoré en fonction de la durée de la convention restant à courir.

Compte tenu de la difficulté d'estimation de cette « valeur vénale réelle », les propriétaires devraient, en toute rigueur, faire procéder à une expertise de leurs biens.

En conséquence, nous vous invitons à vous rapprocher de votre administrateur de biens qui sera le plus à même de vous communiquer une approche de la valeur vénale de votre bien.

Parts de S.C.A. (Sociétés Civiles d'Attribution)

La valeur de l'investissement peut être estimée en multipliant le nombre de parts par la valeur des parts au 1^{er} janvier 2024.

Le nombre de parts figure sur le bulletin de souscription remis lors de l'achat de parts et sur le certificat d'attribution des groupes de parts souscrits, remis par le notaire, une fois la société constituée.

Retrouvez sur notre site www.uff.net à la rubrique Actualités, l'article intitulé : « Les valeurs de parts de SCA ».

Valeurs mobilières

Pour déterminer la valeur de leurs avoirs taxables, les souscripteurs doivent se reporter aux éléments communiqués dans le courrier qui vous a été adressé par ailleurs.

Propriété démembrée

Imposition des biens dont la propriété est démembrée.

En règle générale, les biens grevés d'un usufruit doivent être compris dans le patrimoine de l'usufruitier en pleine propriété.

De ce fait, le nu-proprétaire ne déclare pas ces biens à l'actif de son propre IFI.

Les règles applicables à l'IFI sont cependant différentes dans le cas où le démembrement est issu de l'exercice de l'usufruit légal du conjoint survivant (art. 757 ou 767 du Code civil). En effet, la valeur du bien doit alors être répartie entre usufruitier et nu-proprétaire.

Plan d'épargne entreprise

Si vous êtes adhérent d'un Plan d'Épargne Salariale (PEE ou PERCO) qui a été souscrit par votre entreprise auprès de l'UFF, vous n'avez rien à déclarer à l'IFI au titre de vos avoirs dans un tel plan.

En effet, vous ne détenez pas plus de 10 % d'aucun des fonds (FCPE) de ce plan, et par ailleurs aucun FCPE ne détient, directement ou indirectement, plus de 20 % de son actif en biens ou droits immobiliers taxables à l'IFI.

Parts de S.C.P.I. (Sociétés Civiles de Placement Immobilier)

Pour déterminer la valeur de leurs avoirs taxables, les souscripteurs doivent se reporter aux éléments communiqués dans le courrier ci-joint.

Contrats d'assurance vie

Pour déterminer la valeur de leurs avoirs taxables, les souscripteurs doivent se référer aux éléments communiqués dans le courrier ci-joint.



UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE

70, avenue de l'Europe 92270 Bois-Colombes – Tél. : +33 1 40 69 65 17 - Service clientèle UFF Contact : 0 805 805 809 (Service & appel gratuits) – www.uff.net - Société anonyme au capital de 15 467 031,07 € – 473 801 330 R.C.S Paris - Établissement de crédit agréé auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (www.acpr.banque-france.fr) en qualité de Prestataire de Services d'Investissement.