

QUESTIONS / RÉPONSES  
**12**  
FICHES PRATIQUES

## L'impôt sur la fortune immobilière

# ifi

Quels sont les biens compris dans le calcul de l'IFI ?  
Quels sont les biens exonérés partiellement ou en totalité ?  
Succession et IFI du défunt, comment déclarer ? ...

► + 5 EXEMPLES CHIFFRÉS pour ne pas payer un euro de trop ◀

**CET EXEMPLAIRE VOUS EST OFFERT  
PAR L'ASSOCIATION**



Patrimoine

Collection

# Les Essentiels



Résolument vers l'humain,  
Résolument vers **demain.**

Depuis plus de cent ans, l'OSE vient en aide aux enfants en difficulté, aux personnes handicapées, aux personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer et aux survivants de la Shoah, dans le double respect des valeurs de la tradition juive et des principes de la laïcité républicaine.

*Chaque don est une souffrance soulagée,  
chaque don est un espoir retrouvé.*



[WWW.OSE.FONDATIONJUDAISME.ORG](http://WWW.OSE.FONDATIONJUDAISME.ORG)

SERVICE DONS & LEGS - 117, rue du Faubourg-du-Temple - 75010 Paris

Que vous soyez redevable de l'impôt sur le revenu ou sur la Fortune immobilière,  
vous pouvez décider d'affecter une partie de cet impôt à nos missions.



## L'impôt sur la fortune immobilière

<b>ISF et IFI, le jeu des différences</b>	P4
<b>FICHE N°1</b> Quel est le seuil d'imposition et le montant de l'IFI ?	P5
<b>FICHE N°2</b> Quels sont les biens imposables à l'IFI ?	P6
<b>FICHE N°3</b> Quels sont les biens exonérés en totalité ?	P7
<b>FICHE N°4</b> Quels sont les biens exonérés partiellement ?	P8
<b>FICHE N°5</b> Les dons aux associations sont-ils déductibles ?	P9
<b>FICHE N°6</b> Couples mariés, pacsés ou en union libre, qui déclare ?	P10
<b>FICHE N°7</b> Résidents à l'étranger, quelles sont les règles ?	P11
<b>FICHE N°8</b> Comment calculer le montant à payer ?	P12
<b>FICHE N°9</b> Quand et comment déclarer ?	P13
<b>FICHE N°10</b> Succession et IFI du défunt, comment déclarer ?	P14
<b>FICHE N°11</b> Quelles sanctions en cas de retard ou de non-paiement ?	P15
<b>FICHE N°12</b> Quelles stratégies pour limiter le montant de l'IFI ?	P16
<b>5 exemples chiffrés pour ne pas payer un euro de trop</b>	P17

# ISF et IFI, le jeu des différences

---

## Ce qui change

---

- > L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) porte sur le patrimoine immobilier des personnes physiques, à l'exception des immeubles affectés à l'activité professionnelle de leur propriétaire. Les placements financiers et les actifs mobiliers sont exclus du calcul de l'IFI.
- > Les parts de SCI, SCPI et OPCI sont imposables à l'IFI pour la valeur de la partie investie en immobilier. Il en est de même si ces actifs sont détenus via un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation en unités de compte.
- > Pour les biens démembrés, l'imposition est désormais répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sur la valeur de leurs droits respectifs lorsque le démembrement est issu de la loi comme c'est le cas pour l'usufruit légal du conjoint survivant (c'est-à-dire choisi lors de la succession). Et ce, quelle que soit la date de constitution du démembrement.
- > Le montant de l'impôt sur le revenu n'est pas déductible de l'IFI, contrairement à l'ISF.

---

## Ce qui reste

---

- > Les modalités de calcul de l'IFI et le barème progressif de cet impôt demeurent inchangés par rapport à ceux de l'ISF. Le seuil d'imposition à l'IFI reste fixé à 1,3 million d'euros. L'abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale est maintenu.
- > Pour les biens démembrés suite à une donation ou un testament, l'imposition pèse sur l'usufruitier sur la valeur du bien en pleine propriété.

# Quels sont le seuil d'imposition et le montant de l'IFI ?

## Imposition à partir de 1,3 million d'euros

> **Le seuil d'imposition** de l'IFI est le même que celui de l'ISF.

Il s'applique au patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

> **Le patrimoine net taxable** est égal à la somme de vos actifs immobiliers imposables, de laquelle il faut déduire le passif composé de vos dettes déductibles (voir fiche 8). Certains actifs sont exonérés en partie ou en totalité de l'IFI (voir fiches 3 et 4).

## Barème progressif à partir de 800 000 euros

Le seuil d'imposition à l'IFI correspond à un patrimoine net taxable de 1,3 million d'euros. Cependant, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le calcul commence à 800 000 euros.

Taux pour un patrimoine net taxable	
Inférieur ou égal à 800 000 €	0 %
entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,5 %
entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,7 %
entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1 %
entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
au-delà de 10 000 000 €	1,5 %

## Profitez du mécanisme de la décote

Pour les patrimoines nets taxables compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros, un système de décote permet d'atténuer l'impôt.

Cette décote est égale à 17500 € - (1,25 X patrimoine net taxable) (voir exemple p. 17).

## Les dettes exonérées

> Les dettes sont déduites de l'actif si elles remplissent trois conditions : exister au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ; être à la charge personnelle d'un membre du foyer fiscal ; être justifiées par tout mode de preuve.

> Les dettes se rapportant à des biens totalement exonérés de l'IFI ne sont pas déductibles. Celles attachées à des biens partiellement exonérés ne le sont qu'à hauteur de la part non exonérée.

## Comment évaluer ses biens ?

> Les biens immobiliers doivent être évalués selon le prix auquel ils pourraient être vendus au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

> Ce prix peut être déterminé avec l'aide de votre notaire qui utilise les bases de données immobilières Perval et Bien ou avec le service «rechercher des transactions immobilières» sur [«impots.gouv.fr»](http://impots.gouv.fr).

> Pour les valeurs mobilières cotées, il faut retenir, soit le dernier cours connu, soit la moyenne des 30 derniers cours qui précèdent la date d'imposition.

**A savoir** Pour obtenir le montant réel de votre IFI, il faut appliquer le barème ci-dessus à votre patrimoine immobilier net taxable. Puis, ajoutez le montant de l'IFI à vos dettes et recalculez le patrimoine net taxable. Vous connaîtrez ainsi le montant définitif de votre IFI.

# Quels sont les biens imposables à l'IFI ?

## Les biens immobiliers bâtis ou non bâtis

Sont imposables à l'IFI :

- > **Les biens immobiliers non affectés à l'activité professionnelle** du déclarant, y compris ceux détenus en usufruit (voir page 3).
- > **Les biens situés en France ou à l'étranger**, sauf application des conventions fiscales internationales pour ces derniers.
- > **Les actifs immobiliers faisant l'objet d'un crédit-bail ou d'un contrat de location-accession.**
- > **Les biens immobiliers détenus indirectement** via des actions, des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), des parts de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ou des parts d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI).
- > **Les parts de SCI, SCPI ou OPCI** détenus via un contrat d'assurance-vie ou un contrat de capitalisation.

## Les biens, imposables à l'ISF, exclus de l'IFI

- > **Les liquidités** : espèces, comptes courants, livrets A...
- > **Les placements financiers** : OPCVM, obligations, actions, plans et comptes d'épargne logement, bons du Trésor, bons de caisse, plans d'épargne en actions, comptes à terme...
- > **Les contrats d'assurance-vie en euros ou en unités de compte** non représentatives d'actifs immobiliers.
- > **Et aussi** : les meubles, les véhicules (voitures, motos, bateaux...), les chevaux de course, les bijoux, or et métaux précieux.

## Les biens, exonérés d'ISF, qui le restent

- > **Les objets de plus de 100 ans** (objets d'art, véhicules de collection) et **les droits de propriété** industrielle, littéraire ou artistique.
- > **La valeur de capitalisation** des rentes viagères dans le cadre d'une activité professionnelle comme le Perp.
- > **La valeur de capitalisation** des rentes perçues en capital en réparation de dommages corporels.
- > **Les placements financiers** réalisés en France par des personnes domiciliées à l'étranger.

# 2

FICHE

## Les biens partiellement imposables

- > Seule la fraction représentative des biens immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme fait partie de la base imposable à l'IFI.
- > L'assujetti doit appliquer le coefficient correspondant entre la valeur vénale réelle des biens immobiliers et la valeur réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme.

### A savoir

Aucun rehaussement de l'IFI n'est effectué si le redevable de bonne foi démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires pour estimer la fraction représentative des actifs immobiliers au sein des parts ou actions qu'il détient.

# Quels sont les biens exonérés en totalité ?

# 3

FICHE

## Les biens professionnels

Les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale des personnes imposables à l'IFI sont exonérés d'IFI, à condition que :

- > **pour les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu (IR)**, le redevable y exerce effectivement des fonctions de direction (gérant, président, directeur général ou associé d'une société de personnes) lui procurant un revenu prépondérant. Aucun seuil de détention de parts du capital n'est exigé. Cette rémunération doit représenter plus de la moitié de ses revenus soumis à l'impôt sur le revenu dans les mêmes catégories, à l'exclusion des revenus non professionnels.
- > **pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)**, le contribuable détienne directement ou indirectement au moins 25% des droits de vote des titres émis par la société.

Si ces deux conditions (fonction de direction et détention de plus de 25 % du capital) ne sont pas respectées, le redevable demeure exonéré d'IFI si la valeur des titres qu'il détient dans la société d'exploitation excède 50 % de la valeur brute de son patrimoine global comprenant la valeur des titres précités.

## La valeur des titres des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en Bourse

Ces titres n'entrent pas dans l'assiette d'imposition de l'IFI. Toutefois, cette exonération ne vaut que si le contribuable détient moins de 5 % des actions de la société. Ce régime spécifique par rapport aux SCI, SCPI et OPCI a été justifié par la volonté du gouvernement de ne pas perturber le fonctionnement des marchés financiers.

## La valeur des locations meublées professionnelles

Pour que ces locations meublées soient qualifiées de « professionnelles », deux conditions doivent être réunies :

- > Le loueur doit réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles.
- > Cette activité doit représenter plus de 50% des revenus professionnels du foyer fiscal.

**A savoir** Les biens ou droits immobiliers affectés à des sociétés sont exonérés à hauteur de la participation du contribuable dans celles-ci. Si le redevable de l'impôt détient 100% de la société dans laquelle un de ses biens immobiliers est affecté, alors l'exonération sera totale. En revanche, si la détention ne porte que sur 30 % du capital, l'exonération de ce bien immobilier ne portera que sur 30% de sa valeur vénale.

# Quels sont les biens exonérés partiellement ?

# 4

FICHE

## Résidence principale et biens loués

- > **L'habitation principale bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 %** sur sa valeur. En cas d'imposition commune à l'IFI, par exemple des personnes mariées ayant chacune leur habitation principale, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de cet abattement.
- > **Les biens loués peuvent faire l'objet d'une décote d'environ 20 %** selon le type de bail (location nue ou meublée ou autre type de baux) ou l'âge avancé du locataire, afin de tenir compte de l'incidence de l'occupation sur sa valeur.
- > **Les biens indivis** bénéficient aussi d'une décote de 20 %.

## Abattement de 50 %, 75 % ou 100 % pour les baux ruraux de 18 ans et plus

- > Les biens donnés à bail à long terme **sont exonérés en totalité** si le bail est au minimum de 18 ans et que le preneur l'utilise dans l'exercice de sa profession principale même s'il est le conjoint, le partenaire ou le concubin notoire du bailleur, ou encore l'un de ses frères ou sœurs, ou l'un de ses descendants ou ascendants ou encore le conjoint, le partenaire ou le concubin notoire de l'un de ses descendants ou ascendants.
- > Si l'une de ces deux conditions n'est pas respectée, **ces biens sont exonérés à hauteur de 75 % de leur valeur** lorsque la valeur totale des biens loués, quel que soit le nombre de baux, n'excède pas 101 897 € et pour 50% au-delà.

## Abattement de 50 % à 75 % pour les bois, forêts et groupements fonciers

- > **Les bois, forêts et groupements forestiers** sont exonérés à hauteur de 75 % de leur valeur vénale. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, le contribuable doit produire un certificat de garantie de gestion durable des bois et forêts délivré par le directeur départemental des territoires.
- > Les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) et de groupements fonciers viticoles (GFV) sont exonérées à hauteur de 75 % de leur valeur, si la valeur totale des parts détenues n'excède pas 101 897 € et pour 50 % au-delà de cette limite.

## Résidence principale détenue en SCI

- > L'abattement de 30 % sur la résidence principale s'applique à condition que le bien ne soit pas détenu par le biais d'une SCI de gestion.
- > Toutefois, la valeur vénale d'un bien doit tenir compte de la difficulté de revendre les parts qui en diminue la valeur. Or, dans la plupart des cas, les statuts de la SCI prévoient que la cession de parts à un nouvel associé nécessite l'agrément de la totalité de ceux-ci.
- > Par conséquent, un abattement de 10 à 20 %, lié à la difficulté de revendre ses parts de SCI, subsiste.

**A savoir** La valeur d'un immeuble en construction au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition dépend de son état d'avancement.



# Les dons aux associations sont-ils déductibles ?

# 5

FICHE

## Les principales conditions à respecter

**Quoi ?** Les contribuables soumis à l'IFI peuvent bénéficier d'une réduction de leur impôt en cas de dons à certains organismes d'intérêt général à but non lucratif.

**Comment ?** Ces dons peuvent être effectués en numéraire ou en titres de sociétés cotées.

**Quand ?** La réduction d'impôt au titre des dons s'applique aux versements effectués jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'IFI de l'année d'imposition.

**Combien ?** La réduction représente 75 % du montant du versement plafonné à 50 000 €.

## Les organismes éligibles à la réduction d'impôt

**Peuvent être déduits, 75 % du montant des dons consentis aux :**

- > établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique, publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif et des établissements d'enseignement supérieur consulaire
- > fondations reconnues d'utilité publique
- > entreprises d'insertion et aux entreprises de travail temporaire d'insertion
- > associations intermédiaires
- > ateliers et chantiers d'insertion
- > entreprises adaptées
- > groupements d'employeurs organisant des parcours d'insertion ou de qualification et bénéficiant du label GEIQ
- > Agence Nationale de la Recherche
- > fondations universitaires et fondations partenariales
- > associations reconnues d'utilité publique de financement et d'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprise
- > organismes agréés dont le siège social est situé dans un Etat membre de l'Union européenne, à condition que le contribuable puisse produire les pièces justificatives : montant et date des versements, identité des bénéficiaires.

**Les dons pris en compte pour l'IFI ne donnent pas droit à la réduction d'impôt sur le revenu.**

## Investissement dans les PME

> A compter de 2018, les versements effectués dans les PME ou dans les entreprises solidaires d'utilité sociale n'ouvrent plus droit à une réduction de l'IFI.

> Toutefois, les versements effectués avant le 31 décembre 2017 ouvrent droit, en 2018, à une réduction de l'IFI de 50% des sommes versées, limitée à 45 000 €.

> Pour les Fonds d'investissement de proximité (FIP) ou les Fonds communs de placements dans l'innovation (FCPI), la réduction maximale est de 18 000 €.

### A savoir

Si le contribuable sollicite, cumulativement en 2018, les réductions pour investissement dans les PME et pour les dons, le plafond global de la réduction est fixé à 45 000 €.

# Couples mariés, pacsés ou en union libre, qui déclare ?



FICHE

## Couples mariés

> **Principe** : les époux mariés sont imposés sur la totalité de leurs biens entrant dans l'assiette imposable de l'IFI, quel que soit leur régime matrimonial.

> **Exception** : les époux sont imposés séparément à l'IFI et bénéficient chacun de l'abattement de 30 % sur leur résidence principale s'ils :

- sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit
- OU** • ont fait l'objet d'un jugement de divorce ou de séparation de corps et ont cessé de cohabiter.

**Attention** : le simple fait de quitter le domicile conjugal ne met pas fin à l'imposition commune à l'IFI, une décision de justice devant avoir été prononcée.

## Couples pacsés ou vivant en concubinage notoire

> **L'imposition est également commune** pour les couples pacsés ou vivant en concubinage notoire (*voir ci-contre*).

> **Si la personne vivant en concubinage notoire se trouve, par ailleurs, mariée** et soumise à imposition commune à l'IFI avec son conjoint légitime, ses biens doivent être rattachés à son foyer légal. Il en va de même des biens de son concubin si celui-ci se trouve dans la même situation.

## Biens appartenant à des enfants mineurs ou majeurs

> **Les biens immobiliers détenus par des enfants mineurs**, par exemple suite à un héritage ou à une donation dont le ou les parent(s) ont l'administration légale, doivent être ajoutés au patrimoine de leurs parents, même si l'enfant fait l'objet d'une imposition séparée à l'impôt sur le revenu.

> **Si les parents sont divorcés** et exercent conjointement l'administration légale de leurs enfants mineurs, alors chaque parent doit déclarer 50% des biens immobiliers imposables de chacun de ses enfants dans son IFI.

> **Le patrimoine immobilier détenu par un enfant majeur** rattaché fiscalement au foyer des parents pour le paiement de l'impôt sur le revenu, est imposable séparément pour l'IFI.

## Comprendre le concubinage notoire

> Le concubinage est considéré comme notoire lorsqu'une union est caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe, vivant en couple.

> L'existence simultanée des critères de **stabilité**, de **continuité** et de **notoriété** d'une relation permet de qualifier le concubinage de « notoire », ce qui entraîne l'imposition commune à l'IFI des patrimoines immobiliers des deux personnes ainsi que celui des enfants mineurs dont ils ont l'administration légale.

**A savoir** L'IFI porte sur le patrimoine immobilier imposable des membres du foyer fiscal, situé en France et à l'étranger au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

# Résidents à l'étranger, quelles sont les règles ?

# 7

FICHE

## Qui est imposable ?

> **Toute personne (quelle que soit sa nationalité) qui a son domicile fiscal à l'étranger**, est imposable en France à l'IFI au titre du patrimoine immobilier situé en France qui excède le seuil d'imposition.

> **Le domicile fiscal est apprécié distinctement pour chaque membre du foyer fiscal.** Ainsi, les biens appartenant à des époux communs en biens dont seulement l'un d'eux réside fiscalement en France, ne sont imposables en France que sur la moitié de leur valeur.

> Les personnes physiques, non domiciliées en France **au cours des cinq années** civiles précédentes, qui transfèrent leur domicile fiscal en France ne sont imposables, sous certaines conditions, que sur les biens situés en France. Les biens localisés à l'étranger échappent à l'IFI pendant les cinq années qui suivent le retour en France.

## Quels sont les biens imposables ?

> Les **biens immobiliers situés** en France.

> La **valeur des parts ou actions des sociétés non cotées** situées en France ou hors de France à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers situés sur le territoire français.

## L'application des conventions internationales

> **Des conventions fiscales internationales** peuvent s'appliquer selon la nationalité de la personne non résidente fiscalement. Dans cette hypothèse, il faut se reporter à cette convention afin d'en connaître les modalités d'application.

> Ces conventions sont accessibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique « International/les conventions internationales ».

## Domicile fiscal, dans quels cas ?

> Ont leur domicile fiscal en France, les personnes qui ont en France leur foyer ou leur lieu de séjour principal, celles qui exercent une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité est accessoire, celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques, ou les agents de l'État qui exercent leurs fonctions dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.

> Pour l'IFI, cette appréciation s'effectue uniquement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et non sur l'année entière.

**A savoir** Les immeubles situés sur le territoire français, affectés à l'exploitation industrielle, commerciale, agricole, ou libérale du non résident, ne sont pas imposables à l'IFI.

# Comment calculer le montant à payer ?

# 8

FICHE

## Calcul de la valeur nette taxable

- > **Etape 1** : rattacher au foyer fiscal le patrimoine imposable des enfants mineurs, du mari ou de l'épouse, du partenaire ou du concubin notoire sauf situations spécifiques (voir fiche 6).
- > **Etape 2** : estimer la valeur des immeubles ou des autres actifs entrant dans l'assiette imposable à l'IFI des personnes du foyer fiscal.
- > **Etape 3** : déduire les dettes de la valeur des actifs imposables (voir ci-dessous).
- > **Etape 4** : appliquer le barème en vigueur (voir fiche 1).

## Les dettes déductibles

- > Le **montant de l'IFI** est déductible du patrimoine net. Afin d'éviter une double imposition, lorsqu'un contribuable a payé à l'étranger un **impôt de même nature** que l'IFI, il peut en déduire le montant (converti en euros) de son IFI.
- > Les **dépenses d'acquisition du bien immobilier taxable** notamment les emprunts immobiliers en cours de remboursement, les dépenses de réparation et d'entretien pour un logement loué, les dépenses d'amélioration, de reconstruction et d'agrandissement, les impôts à la charge du propriétaire comme la taxe foncière.
- > **A noter** que les crédits immobiliers contractés par le redevable et effectivement supportés par lui, sont déductibles de la valeur des biens immobiliers imposables au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. En cas d'exonération partielle, la déduction de la dette ne s'effectue qu'à proportion de la valeur imposable de l'actif.
- Attention !** Lorsque le patrimoine taxable à l'IFI excède 5 millions d'euros, le montant des dettes déductibles qui dépasse 60% de la valeur du patrimoine est réduit de moitié (voir exemple p. 16).

## Le plafonnement

- > Le montant net de l'IFI peut donner lieu à un plafonnement afin que son montant, celui de l'impôt sur le revenu de l'année précédente et de différentes taxes dont les prélèvements sociaux (CSG, CRDS,...) ne dépassent pas **75% du total des revenus mondiaux du contribuable**, nets de frais professionnels.
- > L'éventuel excédent vient en diminution de l'IFI, il n'est ni imputable sur d'autres impôts, ni restituable (voir exemple p. 17).

## Nouvelle donne pour les crédits *in fine*

- > A la différence de l'ISF, les crédits *in fine* ne sont pas imputables dans leur intégralité de l'IFI.
- > Ils ne sont déductibles chaque année qu'à hauteur du montant total emprunté, diminué de cette somme multipliée par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.
- > Exemple : un crédit *in fine* de 150 000 € sur 10 ans sera déductible, après 5 ans, de 75 000 €.

## A savoir

Les bases de données immobilières Bien et Perval permettent aux notaires de procéder à des évaluations précises de tous les biens immobiliers.

# Quand et comment déclarer ?

# 9

FICHE

## Avec la déclaration de revenus

- > Le contribuable, imposable à l'IFI, indique la valeur brute et la valeur nette de ses actifs taxables **sur sa déclaration annuelle de revenus**, quel que soit le montant net de son patrimoine.
- > Une **annexe** mentionnant et évaluant les éléments de ces mêmes actifs est jointe à la déclaration annuelle des revenus selon un modèle établi par l'administration fiscale.
- > Un décret doit venir apporter des précisions complémentaires concernant les modalités déclaratives du patrimoine soumis à l'IFI.

## Déclaration commune

- > **Si la personne est mariée, a conclu un Pacs ou vit maritalement** avec son concubin notoire, la déclaration de patrimoine est signée conjointement par les deux personnes et concerne la totalité de leur patrimoine.
- > **Si les enfants mineurs**, dont ils ont l'administration légale, possèdent également des actifs, l'annexe comporte la valeur de leur patrimoine.
- > Cette déclaration commune à l'IFI s'applique même si le couple a opté pour une imposition distincte de ses revenus.

## Déclaration séparée

- > Le couple marié sous le régime de la séparation de biens et qui ne vit plus sous le même toit au 1<sup>er</sup> janvier, fait l'objet d'une déclaration individuelle de son patrimoine immobilier.
- > Il en est de même des époux, en instance de divorce, autorisés judiciairement à vivre séparément.
- > C'est également le cas des époux qui ont divorcé avant le 1<sup>er</sup> janvier ou ont rompu leur Pacs avant cette date.

## Modalités de paiement

- > **Si le montant de votre IFI est inférieur ou égal à 1000 €**, vous pouvez payer en ligne, par Smartphone ou tablette, chèque ou TIP.
- > **Si le montant de l'IFI à payer dépasse 1000 €**, vous ne pouvez vous acquitter de cette somme qu'en ligne, par Smartphone ou tablette.

## Simplification de la déclaration

- > Si vous déclarez vos revenus en ligne, votre déclaration d'IFI s'effectue en même temps. De même si vous déclarez sur papier.
- > La date de dépôt de votre déclaration d'IFI est la même que celle de votre déclaration de revenus.
- > Vous recevrez, comme pour l'impôt sur le revenu, un avis d'imposition précisant le montant de l'IFI que vous aurez à régler. Vous n'avez plus à calculer vous-même le montant de l'IFI sauf si vous souhaitez en simuler le coût.

**A savoir** Si vous rencontrez des difficultés financières importantes, étayées par des justificatifs réellement probants, vous pouvez demander des délais de paiement voire une remise gracieuse partielle ou totale de l'IFI, à l'administration fiscale.

# Succession et IFI du défunt, comment déclarer ?

# 10

FICHE

## Quelles obligations pour les héritiers ?

> Lorsqu'une personne imposable à l'IFI décède, les héritiers du défunt doivent effectuer une déclaration de son patrimoine immobilier en même temps que sa déclaration de revenus.

> **La déclaration d'IFI du défunt s'effectue selon le même mode que sa déclaration de revenus**, c'est-à-dire, soit en ligne, soit sur support papier.

> **Les héritiers sont solidaires dans le paiement de l'IFI** établi au nom de l'indivision successorale. En cas de non paiement, l'administration fiscale peut donc se retourner contre n'importe lequel des héritiers, en général le plus solvable, pour payer la totalité de l'impôt. A charge pour lui de demander le remboursement de leur part aux autres héritiers.

## Le rôle du notaire

> Les héritiers peuvent demander au notaire, chargé de la succession du défunt, d'effectuer la déclaration d'IFI pour leur compte, si la succession n'est pas liquidée à la date à laquelle les déclarations d'IFI et de revenus doivent être déposées.

> Cette obligation est subordonnée **à l'acceptation expresse** du notaire chargé de la succession qui n'est pas tenu d'accepter cette demande des héritiers.

## Réponses à l'administration fiscale

> Les demandes d'éclaircissements et de justifications qui portent aussi bien sur les déclarations que sur les documents déposés ainsi que les propositions de rectification de l'IFI peuvent être valablement adressées à l'un des héritiers ou des signataires de la déclaration de succession.

> En cas de proposition de rectification, celle-ci doit être motivée afin de permettre au contribuable de formuler d'éventuelles observations ou d'accepter le redressement fiscal.

> Les dispositions contenues dans la **charte des droits et obligations du contribuable** ([www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)) sont opposables à l'administration fiscale, en cas d'examen de sa situation fiscale ou de vérification de comptabilité.

## Responsabilité des héritiers

Le notaire n'est pas redevable des sanctions dues en cas de découverte d'une activité occulte, en cas d'insuffisances, omissions ou inexactitudes relevées dans les déclarations qu'il a souscrites en lieu et place des ayants droit. En outre, l'intérêt de retard ne lui est pas applicable.

**A savoir** Le mandat a pour effet de libérer les ayants droit du défunt des obligations déclaratives. Le notaire effectue la déclaration en lieu et place des héritiers.

# Quelles sanctions en cas de retard ou de non-paiement ?

# 11

FICHE

## Omissions ou inexactitudes dans la déclaration

> Si vous êtes considéré comme étant de bonne foi par l'administration fiscale et que vous avez effectué **une déclaration à l'IFI mais sous-évalué** votre patrimoine imposable ou oublié certains biens, des intérêts de retard sur le montant de l'impôt omis vous sont appliqués : 0,20% par mois.

> Lorsque **votre omission ne dépasse pas une marge d'erreur de 10%**, les intérêts de retard ne sont pas appliqués. Il en est de même si vous avez précisé, lors de votre déclaration d'IFI, les motifs qui justifient, à vos yeux, de ne pas déclarer un élément de votre patrimoine ou de lui donner une certaine valeur.

> Si vous avez effectué **une déclaration volontairement incomplète**, une majoration de 40% peut être appliquée en cas de manquement délibéré ou de 80% en cas d'abus de droit ou de manœuvres frauduleuses.

## Retard de déclaration

> **Si vous avez effectué votre déclaration en retard, une majoration de 10%** de l'impôt dû peut vous être appliquée lorsque votre déclaration intervient dans le délai de 30 jours suivant la réception d'une lettre de mise en demeure de l'administration fiscale.

> **La majoration s'élève à 40% au-delà de 30 jours.** Cette majoration de 40% s'applique également si vous avez effectué votre déclaration à l'IFI suite à la révélation d'avoirs situés à l'étranger non déclarés à l'administration fiscale française.

## Fraude fiscale

> Dans les cas les plus graves, et indépendamment des sanctions fiscales, l'administration fiscale peut dénoncer les faits au procureur de la République afin que des sanctions pénales soient prises pour fraude fiscale.

> Les peines encourues sont au maximum de 5 ans d'emprisonnement et de 500 000 € d'amende. Les peines sont portées à 7 ans d'emprisonnement et à 3 millions d'euros lorsque les faits ont été commis en bande organisée.

## Délais de prescription

> Si le redevable a respecté son obligation déclarative annuelle, le redressement peut s'exercer jusqu'à l'expiration de la **troisième année** au titre de laquelle l'IFI est dû. Dans le cas contraire, le délai de **6 ans** est retenu.

> Enfin, en cas d'absence de déclaration à l'IFI de certains biens détenus à l'étranger, le délai de reprise du fisc est porté à **dix ans**. Ce délai ne s'applique pas si le redevable a répondu à une demande d'éclaircissements de l'administration.

**A savoir** Lorsque vous n'avez pas payé l'IFI avant la date limite, une majoration de 10% sur l'impôt dû s'applique.

# Quelles stratégies pour limiter le montant de l'IFI ?

# 12

FICHE

## Vendre ou réorganiser son patrimoine immobilier

> Cette stratégie est facile à mettre en œuvre lorsque l'immobilier est détenu via un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation multisupports. En effet, les parts de SCI, de SCPI ou encore d'OPCI peuvent être facilement arbitrées vers d'autres supports sans subir de fiscalité. Seuls d'éventuels frais d'arbitrage sont dus.

> **S'il s'agit d'un rachat partiel ou total des unités de compte** contenant de la pierre papier, la fiscalité de l'assurance-vie s'applique.

> **S'il s'agit d'immobilier détenu en direct**, le niveau élevé des prix de l'immobilier peut inciter à vendre. Toutefois, il ne faut pas oublier que cette plus-value sera imposable sauf si la détention de l'immeuble excède la durée de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux dont le taux est de 17,2% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Attention !** Il faut calculer le coût de l'opération et le rapprocher du montant de l'IFI avant d'opter pour la vente ou le rachat des parts.

## Acheter en nue-propriété

> **L'achat en nue-propriété concerne surtout des biens immobiliers neufs**, vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou des biens anciens vendus rénovés.

> Il consiste à **n'acheter que la nue-propriété** d'un bien, l'usufruit étant acquis pendant une période fixée par le contrat, en général entre 15 et 20 ans, par un autre investisseur, le plus souvent un bailleur social.

> **La valeur de l'usufruit temporaire est déduite du bien** et permet l'achat de la nue-propriété avec une décote en général, de 30 à 50 % par rapport à la valeur du bien en pleine propriété.

> En ce qui concerne l'IFI, **le nu-propriétaire n'a pas à tenir compte de la valeur du bien** pendant toute la période de démembrement.

## Consentir des donations à ses proches

> **Donner une partie de son patrimoine immobilier** à ses enfants, petits-enfants ou proches, en profitant des abattements en vigueur, permet de réduire la note voire de sortir de l'imposition à l'IFI. Attention, si vous conservez l'usufruit des biens, vous devrez vous acquitter de l'IFI sur la valeur en pleine propriété du bien.

> **La donation temporaire d'usufruit d'un bien** (par exemple à un enfant majeur qui suit des études et a besoin d'un logement ou de revenus) permet au nu-propriétaire de ne plus être soumis à l'IFI sur le bien donné pendant cette période.

**A savoir** Avant toute réorganisation ou transmission de son patrimoine, il est pertinent de s'adresser à son notaire pour établir un bilan patrimonial et prendre ensuite les bonnes décisions.



# ► 5 exemples chiffrés ◀

Faites vos comptes ! Pour ne pas payer un euro de trop, explorez tous les mécanismes de calcul, réduction, déduction, décote et autre plafonnement de l'IFI. Suivez les étapes de calcul, de l'évaluation des biens au montant net taxable de votre patrimoine immobilier. Appliquez ensuite le barème en vigueur et vous obtiendrez la somme à payer. En cas de doute, n'hésitez pas à consulter votre notaire, qui vous assistera à chaque étape.

## EXEMPLE 1

### Calcul de l'assiette imposable

Arthur vit en concubinage avec Julie. Il est propriétaire de sa résidence principale estimée à deux millions d'euros. Julie a acheté, en partie à crédit, un chalet à la montagne d'une valeur de 800 000 €. Leur concubinage étant notoire, Arthur et Julie doivent effectuer une déclaration commune à l'IFI.

- > **Actifs immobiliers** : résidence principale (2 millions – décote de 30% = 1,4 million) + valeur du chalet (800 000 €) = 2,2 millions d'euros
- > **Dettes déductibles** (emprunt, taxe foncière, IFI, ...) = 20 000 €
- > **Montant net taxable** : 2 200 000 – 20 000 = 2 180 000 €
- > **Application du barème** :
  - partie n'excédant pas 800 000 € = 0
  - partie supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 € = 500 000 X 0,50 % = **2 500 €**
  - partie supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 € = 880 000 € X 0,70% = **6 160 €**

**Montant de l'IFI : 2 500 + 6 160 = 8 660 €**

## EXEMPLE 2

### Plafonnement de la dette déductible

Marc et Aurélie disposent d'un patrimoine taxable à l'IFI supérieur à 5 millions d'euros. Le montant de leurs dettes déductibles, qui dépasse 60% de la valeur du patrimoine, doit être réduit de moitié.

- > **Actifs immobiliers** : 8 millions d'euros
- > **Dettes déductibles** : 6 millions d'euros
- > **60 % du patrimoine** : 4,8 millions d'euros
- > **Dettes déductibles supérieures à 60 %** : 1,2 million d'euros (6 millions - 4,8 millions)
- > **Réduction de moitié des dettes supérieures à 60 % du patrimoine** : 1,2 million / 2 = 600 000 €

**Dettes déductibles après plafonnement :**  
**6 000 000 - 600 000 = 5 400 000 €**

## Décote de l'IFI

Après avoir calculé la valeur nette de leur patrimoine, Jo et Jane découvrent qu'ils sont juste au-dessus du seuil d'imposition à l'IFI, à 1 374 000 €. Ils bénéficient d'une décote afin d'atténuer cet effet de seuil en appliquant cette formule :  
 $(17\,500\text{ €} - 1,25\% \text{ de la valeur nette taxable du patrimoine})$ .

### > Application du barème

- partie n'excédant pas 800 000 € = 0
- partie supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 € =  $500\,000 \times 0,50\% = 2\,500\text{ €}$
- partie supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 € =  $74\,000 \times 0,70\% = 518\text{ €}$

> **Montant de l'IFI avant application de la décote :**  
 $2\,500 + 518 = 3\,018\text{ €}$ .

> **Montant de la décote :**  $17\,500 - (1,25\% \times 1\,374\,000) = 325\text{ €}$

**Montant de l'IFI après décote :**  
 **$3\,018 - 325 = 2\,693\text{ €}$  au lieu de  $3\,018\text{ €}$**

## Réduction d'impôt applicable à l'IFI

Jacques, dont le patrimoine est imposable à l'IFI, a donné 80 000 € à un organisme d'intérêt général. Il bénéficie d'une réduction d'impôt de 75% des sommes versées dans la limite de 50 000 €.

> **Montant de l'IFI avant déduction :** 52 000 €

> **Dons effectués :** 80 000 €

> **Réduction d'impôt :**  $80\,000 \times 75\% = 60\,000\text{ €}$

> **Plafonnement :** 50 000 €

A noter que les 10 000 € de réduction d'IFI, non imputés, ne sont ni remboursés, ni reportés sur les années suivantes.

**Montant de l'IFI :**  
 **$52\,000 - 50\,000 = 2\,000\text{ €}$  au lieu de  $52\,000\text{ €}$**

## Plafonnement de l'IFI

Henri et Françoise disposent d'un patrimoine net taxable à l'IFI de 9 millions d'euros. Henri a perçu des salaires d'un montant de 75 000 €. L'impôt sur le revenu du couple s'élève à 5 144 €.

> **IFI avant imputation de son coût comme dette :** 85 690 €

> **Déduction du montant de l'IFI du patrimoine net taxable :**  $9\,000\,000 - 85\,690 = 8\,914\,310\text{ €}$

> **Montant de l'IFI avant plafonnement :** 84 619 €

> **Calcul du plafonnement :**

- montant des impôts :  $5\,144 + 84\,619 = 89\,763\text{ €}$
- revenus : 75 000 €
- plafond des revenus :  $75\,000 \times 75\% = 56\,250\text{ €}$

Le montant des impôts dus (89 763 €) étant supérieur au plafond des revenus (56 250 €), le plafonnement de l'IFI s'applique comme suit :  $89\,763 - 56\,250 = 33\,513\text{ €}$

**Montant de l'IFI :**  
 **$84\,619 - 33\,513 = 51\,106\text{ €}$  au lieu de  $84\,619\text{ €}$**



FONDATION

MÉMOIRE - ENFANCE - SOLIDARITÉ

OSÉ - FONDATION JUDAIQUE DE FRANCE  
FONDATION OSE-MES

# Résolument vers l'humain, Résolument vers demain.

*Chaque don est une souffrance soulagée,  
chaque don est un espoir retrouvé.*

Pour agir avec nous, découpez et renvoyez le coupon ci-dessous à l'adresse suivante :  
Fondation OSE MES - 117 rue du Faubourg du Temple - 75010 Paris

**Je veux soutenir les actions de l'OSE en faisant un don à la Fondation OSE-MES  
d'un montant de :**

260 €     520 €     1 000 €     À ma convenance \_\_\_\_\_ €

**par chèque** à l'ordre de FJF - Fondation OSE-MES **ou directement en ligne** sur :  
[www.ose.fondationjudaisme.org](http://www.ose.fondationjudaisme.org)

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_

**Vos dons ouvrent droit à une déduction fiscale sur l'IFI (75 %),  
l'Impôt sur le Revenu (66 %) ou l'Impôt sur les Sociétés (60 %).**

Je souhaite être contacté par un responsable de l'OSE pour mettre  
en place une libéralité ou un legs à la mémoire d'un être cher.



Résolument vers l'humain,  
Résolument vers **demain.**

Depuis plus de cent ans, l'OSE vient en aide aux enfants en difficulté, aux personnes handicapées, aux personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer et aux survivants de la Shoah, dans le double respect des valeurs de la tradition juive et des principes de la laïcité républicaine.

*Chaque don est une souffrance soulagée,  
chaque don est un espoir retrouvé.*



**FONDATION**

MÉMOIRE - ENFANCE - SOLIDARITÉ

Association reconnue d'utilité publique  
du JOUFARE FRANÇAIS

[WWW.OSE.FONDATIONJUDAISME.ORG](http://WWW.OSE.FONDATIONJUDAISME.ORG)

SERVICE DONNS & LEGS - 117, rue du Faubourg-du-Temple - 75010 Paris

Que vous soyez redevable de l'Impôt sur le revenu ou sur la Fortune immobilière,  
vous pouvez décider d'affecter une partie de cet impôt à nos missions.