

Dernière mise à jour le 31 janvier 2018

Réduire votre patrimoine soumis à l'IFI

A compter de 2018, votre patrimoine mobilier et votre patrimoine financier ne sont plus assujettis à l'impôt sur la fortune. Seuls vos actifs immobiliers non professionnels restent imposables. Le point sur les solutions à mettre en oeuvre pour en réduire la valeur imposable.

Sommaire

- L'évaluation des actifs immobiliers
- Les biens professionnels
- Les titres de sociétés
- La diminution des actifs immobiliers
- La donation temporaire d'usufruit
- L'acquisition des biens exonérés

Si la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI) constitue une incitation évidente à investir dans « l'économie réelle », il n'est toutefois pas certain que cette réforme modifie profondément la stratégie patrimoniale des Français fortunés. Car l'immobilier ne sera pas davantage taxé sous l'IFI qu'il ne l'était sous l'ISF. Les règles de calcul de l'impôt restent les mêmes, le taux d'imposition du patrimoine immobilier va même baisser, compte tenu de l'exonération autres actifs patrimoniaux. De plus, les techniques en vigueur pour réduire la valeur du patrimoine immobilier soumis à l'ISF sont toujours efficaces pour l'IFI.

L'évaluation des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers restent soumis à l'IFI pour leur valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition. Toutefois, les redevables du nouvel impôt (patrimoine net taxable supérieur à 1,3 million d'euros) peuvent appliquer certains abattements sur cette valeur, afin de réduire leur base taxable. La résidence principale, par exemple, bénéficie de plein droit d'un abattement de 30%. Un bien occupé par un locataire peut aussi être décoté de 20% pour tenir compte du fait qu'il se revend moins cher qu'un bien libre de toute occupation, ou que le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail. De même, une décote de 10 % est autorisée pour les biens détenus en indivision.

Les biens professionnels

Les biens immobiliers utilisés pour l'exercice de l'activité principale non salariée (commerciale, non commerciale ou agricole) du redevable ou des membres de son foyer fiscal bénéficient de la même exonération d'IFI que celle applicable en matière d'ISF. Peu importe que l'activité soit exercée à titre individuelle ou en société.

Bon à savoir : L'activité de location meublée peut être exercée de manière professionnelle. Les biens loués sont alors considérés comme des biens professionnels exonérés d'IFI. Pour cela, le loueur doit encaisser au moins 23 000 € de loyers de meublés par an, et ses loyers (nets) doivent être supérieurs à l'ensemble des revenus professionnels perçus par son foyer fiscal. La loi réformant l'ISF ne fait plus référence à l'inscription du loueur au registre du commerce et des sociétés.

Les titres de sociétés

Les titres de sociétés ou d'organismes sont soumis à l'IFI, à hauteur de leur valeur représentative des actifs immobiliers détenus par la structure qui les a émis. Cette règle s'applique à toutes formes de sociétés (SA, SARL, SCI, SCPI, Sicav, etc...), cotées ou non cotées, françaises ou étrangères, et ce, quel que soit le nombre de structures interposées entre l'actif

immobilier et vous. L'IFI touche aussi les droits détenus au travers des placements collectifs comme un FCP ou un OPCI.

Toutefois, la loi a prévu plusieurs mesures de tempérament à cette règle. D'abord, l'immobilier détenu par les sociétés et organismes qui est utilisé pour les besoins de leur activité opérationnelle échappe à l'IFI. Ensuite, les petits porteurs (participation du foyer inférieure à 10 % du capital) sont exonérés d'IFI sur le sous-jacent immobilier de leurs titres de sociétés si celles-ci ont une activité opérationnelle. Sont également exclues de l'IFI les participations dans les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) inférieures à 5 %, et dans les fonds communs de placement (FCP) inférieures à 10 %, s'ils détiennent moins de 20 % d'actifs immobiliers. Enfin, les titres des sociétés peuvent bénéficier d'une exonération au titre des biens professionnels équivalente à celle en vigueur en matière d'ISF.

La diminution des actifs immobiliers

Pour faire fondre votre patrimoine soumis à l'IFI, plusieurs stratégies sont envisageables. Vous pouvez investir dans des placements financiers ou dans des titres de sociétés, la plupart de ces actifs étant désormais exclus de l'impôt patrimonial. Vous pouvez aussi réduire temporairement ou définitivement la valeur de votre patrimoine immobilier taxable.

La donation temporaire d'usufruit

Elle consiste à céder gratuitement, pendant quelques années, l'usufruit d'un bien productif de revenus à un proche et de n'en conserver que la nue-propriété. Le bien démembré devient alors imposable au nom de l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement, et il sort ainsi du patrimoine taxable du nu-propriétaire. L'opération n'est taxée que sur la valeur de l'usufruit transmis, laquelle est fixée à 23 % de la valeur du bien par périodes de démembrement de 10 ans. Elle peut bénéficier des abattements applicables aux donations entre parents et enfants.

La donation temporaire d'usufruit doit être consentie devant notaire pour une durée d'au moins 3 ans. Elle peut aussi être consentie à un organisme d'intérêt général, dans une optique philanthropique.

Bon à savoir : Chaque parent peut donner (en valeur) 100 000 € à chacun de ses enfants en franchise de droits de donation, tous les 15 ans. Chaque grand-parent peut aussi donner 31 865 € à chacun de ses petits-enfants sans aucun droit à payer. Dans une famille de trois enfants, les parents peuvent ainsi transmettre à leurs enfants par anticipation 400 000 € de patrimoine immobilier sans frais, et réduire d'autant leur patrimoine taxable à l'IFI.

L'acquisition des biens exonérés

Les placements financiers, les meubles, les voitures, les avions de tourisme, les bijoux, les bateaux de plaisance, les chevaux de course, les métaux précieux, etc. ne sont plus imposables. Vous pouvez choisir de réorienter vos investissements sur ce type d'actifs pour faire fondre votre patrimoine imposable. Vous pouvez aussi investir dans des biens immobiliers partiellement exonérés d'IFI. Le régime d'exonération applicable dans le cadre de l'ISF aux bois, forêts, biens ruraux donnés à bail à long terme, et aux parts de groupements forestiers ou agricoles est maintenu pour l'IFI. Vous pouvez toujours bénéficier d'une exonération partielle à hauteur de 75 % de leur valeur, si vous (ou le groupement) prenez certains engagements de gestion durable.

Autre solution, vous pouvez investir dans l'immobilier locatif en démembrement de propriété. Vous achetez la nue-propriété d'un bien dont l'usufruit est acquis par un bailleur social ou institutionnel qui gère la location. Pendant la durée du démembrement (15 ans minimum), le bien échappe à votre patrimoine imposable à l'IFI. Vous n'en devenez pleinement propriétaire qu'au terme de cette durée fixée, et ce n'est qu'à cette date qu'il rejoint votre patrimoine taxable à l'IFI. L'opération, réservée aux contribuables ayant des moyens financiers importants, permet d'acheter un bien pour un prix largement décoté, récupérable sans frais à terme. Réalisée à crédit, elle permet aussi d'améliorer le rendement d'un patrimoine locatif existant.