



© Starcevic

Patrimoine imposable, charges déductibles, montant à payer... Découvrez le nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui remplace l'ISF en 2018.



- Accédez à l'annuaire des 260 offices notariaux membres du réseau Notexpert, spécialistes de l'estimation de la valeur des biens immobiliers.

- Accédez au barème de l'IFI.

1. QUEL EST LE SEUIL D'IMPOSITION DE L'IFI?

Le seuil reste identique à celui en vigueur avec l'ISF, soit plus de 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier de l'année de la déclaration. Le barème déjà en vigueur, est également conservé (voir bonus appli).

2. QUELS SONT LES BIENS TAXABLES?

L'IFI taxe exclusivement le patrimoine immobilier, c'est-à-dire les droits et biens immobiliers. Doit être pris en compte dans le calcul de l'actif net la valeur de tous les biens immobiliers non professionnels, détenus en nature ou sous forme de parts de SCI ou SCPI. Enfin, tout comme pour l'ISF, la résidence principale conserve le bénéfice d'un abattement de 30 %.

3. QUELLES SONT LES DETTES DÉDUCTIBLES?

Comme pour l'ISF, toutes les dettes afférentes au patrimoine immobilier sont déductibles du patrimoine taxable à l'IFI: emprunt (capital restant dû au 1^{er} janvier), dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire pour le compte du locataire, travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, paiement de la taxe foncière... À noter toutefois que l'impôt sur le revenu n'est plus déductible de l'IFI. De même, la déduction ISF-PME est supprimée.

4. QUELLES SONT LES EXONÉRATIONS ET RÉDUCTIONS D'IMPÔTS ?

Les biens professionnels demeurent non taxables. De même, les parts de groupements fonciers viticoles (GFV), forestiers (GFF) ou agricoles (GFA) bénéficient d'une exonération totale d'IFI si un membre de la famille en est l'exploitant. Dans les autres cas, ils sont exonérés à hauteur de 75 % de leur valeur. De plus, les loueurs professionnels de biens d'habitation meublés, retirant plus de 23 000 € de recettes annuelles représentant plus

de 50 % de leurs revenus, n'ont pas à les faire entrer dans l'assiette de l'IFI. Enfin, les dons versés au profit d'organismes d'intérêt général peuvent être déduits de l'actif à hauteur de 75 %, dans la limite de 50 000 €.

5. TOUS LES EMPRUNTS IMMOBILIERS SONT-ILS DÉDUCTIBLES?

Non. Dans le cadre de l'ISF, les prêts « in fine », qui consistent à rembourser le capital en une seule fois à l'échéance, permettaient aux contribuables de déduire la totalité de la valeur du bien durant toute la durée de l'emprunt. Désormais, les prêts « in fine » ne seront déductibles qu'à concurrence d'un coefficient annuel de dépréciation.

De même, les prêts immobiliers contractés auprès d'un membre de la famille ou constitués auprès de sociétés liées au contribuable ne sont plus déductibles.

De plus, dès lors que la valeur nette des actifs atteint 5 millions d'euros et que le montant des dettes déductibles est supérieur à 60 % de ce montant, le seuil retenu sera de 50 %.

6. EXISTE-T-IL UN PLAFONNEMENT?

Oui. Le mécanisme du plafonnement est conservé. Ainsi, l'ensemble des impôts payés par un contribuable, IFI inclus, doit être plafonné à 75 % du total de ses revenus et autres ressources financières (intérêts d'un contrat d'assurance-vie par exemple).

7. COMMENT DÉCLARER L'IFI?

Les différentes modalités de déclaration qui s'appliquaient à l'ISF disparaissent. Avec l'IFI, tous les contribuables disposant d'un patrimoine immobilier net taxable d'une valeur supérieure ou égale à 1,3 million d'euros doivent remplir une annexe de la déclaration de revenus. ♦

BARBARA BÉNICHOU

NOUVEAU !



Pour commander notre nouveau titre sur l'IFI :
01 40 82 00 36
publinfo@notaires.fr
(voir en page 25)