

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les personnes imposables.

Article 964 du code général des impôts :

- **Seules les personnes physiques sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière, qui ont leur domicile fiscal en France.**
- **Les personnes qui ont leur domicile fiscal hors de France ne sont pas imposable à l'impôt sur la fortune immobilière, sauf pour les biens immobiliers dont elles sont propriétaires en France.**
- **Sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière les personnes physiques qui ont un patrimoine immobilier d'une valeur supérieure à 1 300 000 euros.**
- **L'impôt sur la fortune immobilière est établi par foyer fiscal. Le foyer fiscal comprend le contribuable, son conjoint et leurs enfants mineurs. L'impôt sur la fortune immobilière sera donc établi en prenant en compte l'ensemble du patrimoine immobilier détenu par tous les membres du foyer fiscal.**

L'impôt sur la fortune immobilière.

Les biens qui sont imposables à l'IFI

Sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière tous les biens et droits immobiliers qui appartiennent tous les membres du foyer fiscal au 1^{er} Janvier.

- Tous les immeubles bâtis.
- Toutes les constructions qui sont fixées au sol, même celles qui sont temporaires
- Les immeubles qui sont en cours de construction
- Les immeubles et constructions qui sont édifiées sans permis de construire.
- les propriétés non bâties de toute nature et quelle que soit leur affectation : terrains.
- Les droits immobiliers (droit d'usufruit, droit de nue-propriété, droit d'usage, servitudes, droit du preneur d'un bail à construction.
- Les parts de société immobilières de copropriété
- Les parts de SCI ..

L'impôt sur la fortune immobilière. Les biens qui sont imposables à l'IFI. Cas particulier des biens immobiliers grevés d'un droit d'usufruit.

Principe :

Les biens immobiliers grevés d'un usufruit sont taxés à l'IFI pour leur valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier et non du nu-propiétaire.

Exceptions :

Le bien immobilier sera taxé au titre de l'IFI dans la patrimoine de l'usufruitier et du nu propriétaire dans les cas suivants :

- usufruit du conjoint survivant lorsque l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants.
- nue-propiété attribuée au conjoint survivant après réduction de la part réservataire des ascendants.
- usufruit forcé du conjoint survivant en présence d'enfants d'un premier lit.
- vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit.
- Donation d'un usufruit à certains organismes d'intérêt général.

L'impôt sur la fortune immobilière.
Les biens qui sont imposables à l'IFI.

Cas particulier des biens immobiliers qui font l'objet d'un crédit bail ou de location accession.

- Les biens immobiliers qui font l'objet d'un contrat de crédit bail ou d'un contrat de location accession sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière.

Limites :

- L'assiette de l'IFI est alors diminuée des loyers ou redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme prévu pour la levée de l'option, ainsi que du montant de l'option d'achat.

L'impôt sur la fortune immobilière. Les biens qui sont imposables à l'IFI.

Cas particulier des biens immobiliers qui sont détenues via une société.

Principes :

- Lorsqu'un contribuable est propriétaire de parts de sociétés qui détiennent directement ou indirectement des immeubles, ces parts sont imposées à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des immeubles détenus par ces sociétés.

Exceptions :

- Les biens immobiliers qui sont affectés à l'activité professionnelle des sociétés ne sont pas pris en compte.
- Lorsque le redevable détient directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole, ses titres échappent à l'imposition au titre de l'impôt sur la fortune immobilière.
- Le contribuable échappera à l'IFI lorsqu'il démontrera à l'administration fiscale qu'il ne disposait pas et ne pouvait pas disposer des informations nécessaires pour estimer la fraction de la valeur des parts de la société représentative de l'immobilier détenu par la société. Cette mesure » de faveur ne joue qu'en faveur des contribuables qui ne possèdent pas plus de 10 % des parts de la société ou pas plus de 10 % des droits de vote.

L'impôt sur la fortune immobilière .
Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable.

Principe :

- Les biens immobiliers du contribuable qui sont affectés à son activité principale industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole sont toujours exonérés d'impôt sur la fortune immobilière.
- L'activité peut-être exercée sous forme d'entreprise individuelle ou sous la forme d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable -
Conditions tenant à la nature de l'activité exercée.

L'activité doit être une activité commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Activités commerciales :

- Les revenus retirés de cette activité doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux :
 - les activités de marchands de biens et de construction d'immeubles ou les activités de loueurs d'établissements commerciaux, entrent dans cette catégorie.

Activités libérales :

- Les revenus tirés de ces activités doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC).

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable -
Conditions tenant à la nature de l'activité exercée – Cas particulier de la location meublée professionnelle.

- **Cas de la location meublée professionnelle :**

Les personnes louant directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés sont considérées comme exerçant une activité professionnelle lorsqu'elles remplissent les trois conditions cumulatives suivantes :

- elles exercent leur activité à titre principal ;
- elles réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- elles retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, BIC, BA, BNC, revenus de gérants et associés.

Les biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité de loueur meublé professionnel sont donc exonérés d'impôt sur la fortune immobilière.

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable -
Conditions tenant à la nature de l'activité exercée – Cas particulier de la location d'établissements commerciaux
ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation

La location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation est qualifiée d'activité commerciale :

- Entre ainsi dans cette catégorie la location ou location-gérance d'un fonds de commerce ou d'industrie.
- Entrent également dans cette catégorie les biens immobiliers acquis pour être loués à des entreprises qui y exercent une activité commerciale.

Conditions :

- Les établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier donnés en location doivent être dotés d'équipements qui, par leur importance et leur consistance, peuvent permettre au locataire de poursuivre l'exploitation à laquelle ils sont destinés.

Ces biens immobiliers sont exonérés d'impôt sur la fortune immobilière.

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable -
Conditions tenant à la nature de l'activité exercée – L'activité doit être exercée à titre professionnelle

Pour être exonéré d'impôt sur la fortune immobilière, le bien immobilier doit être affecté à l'exercice d'une véritable activité professionnelle.

La réalité du caractère professionnel de l'activité s'appréciera au regard des critères suivants (critères non cumulatifs) :

- **l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en ce qui concerne certaines professions industrielles, commerciales ou artisanales ;**
- **l'inscription à un organisme professionnel (ordres et syndicats notamment) ;**
- **le caractère habituel de l'activité ;**
- **l'exercice de l'activité dans un but lucratif de telle façon que celle-ci procure ou contribue à fournir au redevable des ressources lui permettant de faire face aux besoins de l'existence ;**
- **l'exercice de l'activité pour son propre compte ;**
- **l'existence d'une organisation destinée à réaliser les opérations commerciales (ensemble de moyens -personnel, matériel, locaux spécialisés et aménagés- servant à leur réalisation) ;**
- **l'existence d'une clientèle ;**
- **l'existence d'une qualification professionnelle (possession obligatoire de certains diplômes, etc.) ;**
- **l'affiliation au régime obligatoire d'assurance maladie des non-salariés des professions non agricoles, ou, des professions agricoles.**

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des biens immobiliers qui sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable -
Conditions tenant à la nature de l'activité exercée – L'activité doit être exercée par le propriétaire des biens immobiliers

Pour être exonéré d'impôt sur la fortune immobilière, le bien immobilier doit être utilisé à des fins professionnelles par le propriétaire du bien immobilier ou par son conjoint .

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des parts de société de personne.

Les parts de sociétés de personnes qui détiennent des biens immobiliers et qui sont soumises à l'impôt sur le revenu sont considérées comme des biens professionnels lorsque le redevable exerce dans la société son activité professionnelle principale.

Ces parts doivent être détenues dans une société revêtant l'une des formes énumérées aux articles 8 et 8 ter du code général des impôts :

- des SNC ;
- des sociétés en commandite simple à concurrence des droits des commandités ;
- des sociétés civiles qui ne sont pas soumises à l'IS ;
- des sociétés en participation et des sociétés créées de fait, en ce qui concerne les droits des associés indéfiniment responsables et dont l'identité a été révélée à l'administration ;
- des SARL de famille qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes ;
- des EURL dont l'associé unique est une personne physique et qui n'ont pas opté pour l'IS ;
- des EARL formées d'un seul associé ou des membres d'une même famille, ainsi qu'entre l'apporteur d'une exploitation individuelle et un exploitant bénéficiant de la dotation des jeunes agriculteurs ;
- des SCP.

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonération des parts de société soumises à l'impôt sur les sociétés.

Lorsque le bien immobilier est détenu par une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les parts détenues par le contribuable seront exonérées d'impôt sur la fortune immobilière si les conditions suivantes sont réunies :

- L'activité de la société doit donc être de nature industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole.
- Le redevable doit exercer à titre principal dans la société une fonction de direction. Cette fonction doit être effective et donner lieu à une rémunération normale représentant plus de la moitié de ses revenus.
- Une participation minimale de 25 % des droits de vote est exigée des gérants de SARL et des associés dirigeants d'une société anonyme. Ces dirigeants sont dispensés de respecter ce seuil minimum de détention lorsque la valeur brute de leur participation excède 50 % de la valeur brute du patrimoine du redevable

L'impôt sur la fortune immobilière .

Exonérations de certains biens ruraux ou agricole

Sont exonérés d'impôt sur la fortune immobilière :

- Les bois et forêts.
- Les parts de groupements forestiers.
- Les biens ruraux donnés par bail à long terme ou à bail cessible.
- Les parts de groupement fonciers agricoles.

L'impôt sur la fortune immobilière . L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. Comment son évalués les biens immobiliers.

Le contribuable devra évaluer la valeur des biens immobiliers selon leur vénale :

- La valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait ou aurait pu normalement se négocier à l'époque considérée, tel qu'il résulte en particulier de l'analyse des prix déclarés lors des mutations de biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage. La jurisprudence définit la valeur vénale comme le prix normal qu'eût accepté de payer un acquéreur quelconque n'ayant pas une raison exceptionnelle de convenance de préférer plus particulièrement le bien concerné à d'autres similaires.

L'impôt sur la fortune immobilière.

L'assiette nette de l'IFI – La déduction des dettes.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est établie après déduction des dettes .

Les dettes déductibles sont celles qui sont afférentes aux dépenses portant sur les biens ou des droits immobiliers qui sont taxables à l'IFI :

- dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers imposables (prix lui-même mais également frais d'actes et de déclaration, honoraires du notaire, droits d'enregistrement) ;
- dépenses de réparation et d'entretien des mêmes biens (en cas d'immeuble loué, il s'agit des dépenses 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 ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- impositions dues à raison des propriétés immobilières ;
- dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

Sont également déductibles les intérêts des emprunt bancaires ayant servi à financer de telles dépenses :

- **le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition ;**
- **les intérêts échus et non payés au 1er janvier ;**
- **les intérêts courus au 1er janvier.**
- **Si l'emprunt est indexé, le capital restant dû est calculé en tenant compte de l'index au 1er janvier de l'année d'imposition.**

L'impôt sur la fortune immobilière.

L'assiette nette de l'IFI – La déduction des dettes – Exclusion de certains prêts.

Ne sont pas déductibles :

- les prêts contractés directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal
- les prêts contractés directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés auprès d'un membre du groupe familial du redevable autre qu'un membre du foyer fiscal. 974, III-2°) ;
- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une société contrôlée

L'impôt sur la fortune immobilière.
L'assiette nette de l'IFI – La déduction des dettes.
Plafond de déduction des dettes pour les gros patrimoines

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable du contribuable est supérieure à 5 M€ et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

L'impôt sur la fortune immobilière. Calcul de l'impôt.

Article 977 du code général des impôts :

Le seuil d'imposition de l'IFI est fixé à 1 300 000 €.

Lorsque le patrimoine imposable excède ce seuil, il est imposé conformément au barème :

N'excédant pas 800 000 € 0 %

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 %

Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 € : 1,25 %

Supérieure à 10 000 000 € : 1,50 %

L'impôt sur la fortune immobilière. Plafonnement.

Le total formé par l'imposition sur la fortune et les impôts dus en France et à l'étranger sur les revenus de l'année précédente du redevable ne peuvent excéder 75 % de l'ensemble de ses revenus réalisés l'année précédente.

- Si ce pourcentage est dépassé, l'excédent constaté vient en diminution de l'IFI.

Abattement sur la valeur vénale de la résidence principale du contribuable.

- La résidence principale du contribuable fait l'objet d'un abattement de 30 % sur sa valeur vénale au 1^{er} Janvier 2020.





