

Impôt sur la Fortune Immobilière

La Loi de finances 2018 remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par un impôt sur les actifs immobiliers: l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

CE QUI CHANGE

ASSIETTE DE L'IMPOSITION. Les placements financiers et les autres biens mobiliers sont exonérés de ce nouvel impôt. L'assiette d'imposition porte sur l'ensemble des biens et droits immobiliers. Il s'agit essentiellement des actifs nets immobiliers non professionnels, comprenant notamment les parts ou actions de sociétés ou organismes pour la fraction de leur valeur représentative d'immeubles non affectés aux activités professionnelles de ces sociétés et SCI. Les placements financiers non représentatifs d'actifs immobiliers et les autres biens mobiliers sont hors du champ de ce nouvel impôt.

PASSIF DÉDUCTIBLE. Une liste de dettes déductibles est fixée et des règles anti abus sont posées pour limiter la déduction des emprunts.

MODALITÉS DE DÉCLARATION. La généralité des contribuables assujettis à l'IFI déclarent leur patrimoine immobilier conjointement à leur déclaration de revenus (formulaire 2042). La déclaration spécifique pour les patrimoines immobiliers taxables supérieurs à 2,57 millions d'euros est supprimée. Seuls les non-résidents (et les majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents et ne déposant pas de déclaration de revenus) souscriront une déclaration d'IFI et ses annexes avec une déclaration spécifique n° 2042-IFI-COV sans revenu.

RÉDUCTION D'IMPÔT POUR L'INVESTISSEMENT DANS LES PME. Elle est supprimée à compter du 1^{er} janvier 2018. Toutefois, les investissements effectués avant cette date seront pris en compte pour l'IFI 2018. Le don reste la seule modalité de réduction légale de l'IFI.

CE QUI NE CHANGE PAS

FAIT GÉNÉRATEUR. L'IFI est dû si le foyer fiscal possède un patrimoine immobilier net de plus de 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2018. Toutefois, comme c'était le cas pour l'ISF, le montant à payer se calcule à partir de 800 000 euros.

BARÈME DE L'IMPÔT. Il est identique à celui de l'ISF.

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR DON. Il reste identique: 75 % du montant du don en faveur d'une fondation ou d'une entreprise d'insertion est déductible de l'IFI, dans la limite de 50 000 euros (soit un don de 66 666 €).

PLAFOND. Lorsque l'avantage fiscal excède le montant de l'IFI, aucun report sur cet impôt n'est possible mais l'excédent peut s'imputer sur l'IR.

CALENDRIER DES DONNS ÉLIGIBLES. Les dons éligibles sont ceux réalisés à compter du jour suivant la date limite de la déclaration ISF 2017 jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration IR/IFI 2018, qui dépendra du mode déclaratif de vos revenus (papier ou en ligne) et de votre département de domicile (dates différentes selon les zones). Ces dates ne sont pas connues à ce jour. Ces dates limites seront fixées par département et varient entre les déclarations papier et numériques.

Les personnes assujetties n'ont pas, a priori, à joindre leur reçu fiscal à leur déclaration.