

# IFI : NOUVEL IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE



**Aline Guérin**  
Département Patrimonial

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) a été supprimé et remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Comme l'indique son nom, l'IFI vise uniquement les actifs immobiliers détenus en France et à l'étranger par les contribuables (sous réserve des conventions internationales).

$$\text{CALCUL BASE IFI} = \text{ACTIF (biens et droits immobiliers)} - \text{PASSIF (dettes afférentes aux biens imposables)}$$

## 1 | CE QUI CHANGE À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

> Valorisation de l'assiette fiscale :

### ACTIFS IMPOSABLES

- Les biens immobiliers en direct bâtis et non bâtis
- Les biens immobiliers indirects : SCI, SCPI et OPCI, même détenus dans une enveloppe de capitalisation
- OPCVM à prépondérance immobilière

### ACTIFS NON IMPOSABLES

Exonérations des valeurs mobilières (compte-titres, PEA, PEA-PME, assurance-vie, contrat de capitalisation) Foncières cotées (si détention inférieure à 5% du capital)

> Passif devenu non déductible :

Impôts sur le revenu, prêts personnels, avances sur contrats d'assurance-vie, découverts bancaires, dettes de quasi-usufruit, droits de succession non encore acquittés au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année (sauf s'ils se rapportent à des actifs immobiliers imposables)...



- Les prêts « in fine » se voient appliquer des règles particulières, avec la mise en place d'amortissements des biens, la dette diminue progressivement tous les ans.
- Modification des règles de répartition de l'impôt sur la fortune immobilière entre usufruitier et nu-proprétaire en fonction de l'origine du démembrement (usufruit légal ou non ?).

## 2 | CE QUI NE CHANGE PAS À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

> Les anciennes exonérations :

- Les exonérations prévues pour les bois et forêts
- Les biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation)
- les logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP).
- L'abattement de 30% sur la résidence principale maintenu
- Les biens professionnels

> Passif déductible afférent aux biens immobiliers imposables :

- Les dépenses d'acquisition du bien immobilier ou des parts et actions de société
- Les travaux de réparation et/ou d'entretien
- Les travaux d'agrandissement, d'amélioration ou de construction
- Les impositions liées à la propriété immobilière

> Le seuil de déclenchement de l'IFI à 1 300 000 €

	Fraction de la valeur nette taxable	Taux applicables
> Le barème de taxation	N'excédant pas 800 000 €	0%
	De 800 000 € à 1 300 000 €	0,50%
	De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,7%
	De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1%
	De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25%
	Supérieur à 10 000 000 €	1,5%

**PREMIER PLAN**

Responsable de Rédaction  
Benoît Thubert

NANTES (Siège social)  
13, rue de La Brasserie  
44100 Nantes  
Tél. 02 40 44 94 00

PARIS  
16, rue de Hanovre  
75002 Paris  
Tél. 01 40 17 49 00

Portzamparc Société de Bourse  
Société Anonyme au capital  
de 4 500 000 €,  
RCS Nantes 786 001 339

contact@portzamparc.fr  
[www.portzamparc.fr](http://www.portzamparc.fr)

Les informations figurant dans ce document proviennent de sources dignes de foi, mais aucune attestation ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant à la fiabilité ou au caractère complet de ces informations qui ne doivent pas être exploitées comme telles. Elles ne doivent ni faire autorité ni se substituer au jugement propre des investisseurs et ne sont pas censées être l'unique base d'évaluation des stratégies ou instruments financiers présentés. Les placements sur les marchés financiers peuvent s'avérer risqués. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et elles ne sont pas constantes dans le temps.  
Communication à caractère promotionnel.