Image not found or type unknown

Le nouvel impôt sur la fortune

Fiche pratique publié le **06/02/2018**, vu **956 fois**, Auteur : Maître Isabelle Wien

Le nouvel impôt L'IFI frappe le patrimoine immobilier du redevable à partir d'une certaine importance. Il s'agit donc des immeubles que le redevable détient directement, il s'agit aussi de l'immobilier compris dans la valeur des titres de sociétés qu'il détient.

La loi précise que les titres sont taxés sur la fraction de leur valeur représentative des actifs immobiliers détenus par la société. Les actifs immobiliers sont autres que l'immobilier d'exploitation.
Pour déterminer la base imposable quand on a un actif immobilier détenu par une société, on part de la valeur vénale de l'actif immobilier détenu par cette société, on détermine le ratio : « *combien pèse cet actif immobilier par rapport aux autres actifs détenus par la société* » et on applique ce pourcentage à la valeur de la société.
La loi comporte deux exceptions :
- concernant les associés détenant une participation n'excédant pas 10 % dans la société. Ces associés sont d'office affranchis de l'IFI sur la valeur de leurs titres
- celle qui exonère des associés des sociétés d'investissement immobilier côté : les SIIC
La valeur doit être déclarée par le redevable, en cas de détention par l'intermédiaire d'une société ou par l'intermédiaire d'une chaine de participation de société,
Problème pratique => c'est la collecte de l'information.
La loi ne décrit pas de marche à suivre, elle prévoit qu'un décret va instituer des obligations déclaratives, le décret va contraindre à communiquer aux associés le coefficient taxable de leurs titres.
Les participations minoritaires dans les sociétés opérationnelles sont exonérées de l'IFI.
La suppression de l'ISF entraine la suppression de 4 grandes catégories d'exonération :
- titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux
- parts de PME et parts de FIP, FCPI, FCPR et fonds professionnels de capital d'investissement
- titres ayant fait l'objet d'un pacte Dutreil
- le dirigeant qui part à la retraite et qui transmet les titres qui constituent un bien professionnel s'en réservant l'usufruit

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés