



le remplacement de l'ISF par l'impôt sur la fortune immobilière

Actualité législative publié le 16/07/2019, vu 1066 fois, Auteur : [Yves Desbois](#)

L'IFI reproduit les caractéristiques de l'ISF, à l'exception de sa base, réduite à la propriété immobilière.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'IFI a remplacé l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) suite à la loi 2017-1837 de finances pour 2018.

La déclaration de l'IFI se fait en même temps que la déclaration d'ensemble des revenus 2042 sur une annexe 2042-IFI-K qui comprend elle-même 6 annexes :

1. Immobilier affecté à une activité professionnelle
2. Immobilier détenu en direct
3. Immobilier détenu de façon indirecte
4. Passif déductible
5. Calcul du plafonnement
6. Imputation des impôts payés hors de France.

Le seuil d'imposition est fixé à 1 300 000€ et le taux d'imposition varie de 0.7 à 1.5% (à partir de 10 000 000 de base imposable).

L'imposition se fait par foyer et ne concerne que les personnes physiques. Les actifs immobiliers situés hors de France font partie de la base imposable. Soit ils sont exclus par le jeu des conventions internationales, soit ils font l'objet d'un crédit d'impôt correspondant à l'impôt payé à l'étranger.

Mobilité internationale et non-résidents :

Les étrangers qui transfèrent leur résidence fiscale en France ne sont imposables que sur leurs actifs français pendant 5 ans. Les non-résidents sont imposables sur leurs biens situés en France.

Biens imposables : ce sont les immeubles et les titres de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Ne sont donc pas visées les créances ayant pour support un immeuble et les titres afférents à ces créances.

Il y a 3 exclusions :

- Les participations minoritaires dans les sociétés opérationnelles (moins de 10%)
- L'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société
- Les redevables qui n'ont pas pu obtenir les informations nécessaires à leur déclaration.

Il existe aussi 3 exonérations relatives aux biens ruraux et forestiers.

Evaluation des biens imposables : elle se fait à la valeur vénale.

Déduction du passif : les dettes afférentes à des actifs imposables sont en principe déductibles sous les limitations ci-après :

- Prêt « in fine » : la dette est lissée de façon linéaire
- Les emprunts familiaux sont exclus
- Il existe un plafond de déduction pour les patrimoines importants : pour les patrimoines supérieurs à 5 M€, la dette excédant 60% des 5 M€ est déductible à hauteur de 50%.

Plafonnement de l'IFI :

Le plafonnement a pour but d'éviter que le total formé par l'IFI et l'IR (Impôt sur le Revenu) n'excède 75% des revenus de l'année précédente.

Le plafond est donc égal à 75% du total formé par l'IFI théorique et l'IR.