

# Le nouvel IFI va succéder à l'ISF

L'ISF vit ses dernières semaines, tandis que se profile le nouvel IFI. Le nom change mais la pression fiscale sur l'immobilier demeure. Nombre de députés ont critiqué le nouveau régime qui concentre la fiscalité du patrimoine sur l'immobilier, mais la majorité a voté l'article qui crée ce nouvel impôt.

Les députés ont voté le 20 octobre l'article 12 du projet de loi de finances pour 2018 dont l'objet est de réformer la fiscalité sur la fortune.

Il supprime l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et crée l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Cela revient donc à supprimer l'ISF, sauf sur sa base immobilière.

Le texte prévoit que le barème sera le même que celui de l'ISF. Il en résulte que le seuil d'entrée reste fixé à 1,3 million d'euros.

L'abattement de 30 % applicable sur la valeur de la résidence principale reste inchangé ainsi que le barème et le plafonnement en fonction des revenus.

L'IFI ne doit pas peser sur la détention de "biens immobiliers productifs" précise le rapport à l'Assemblée.

En conséquence :

- les actifs immobiliers affectés à l'activité d'une entreprise seront exclus de l'IFI. En cas de détention indirecte des actifs par une société, ils seront également exclus,

- le régime des biens professionnels applicable pour l'ISF est transposé à l'IFI.

En cas de détention indirecte par une société d'immobilier non affecté à son activité, la taxation donne lieu à application d'un ratio.

## Exemple.

Si un contribuable détient 100 actions valorisées à 50 000 euros d'une société dont l'actif est placé à 25 % en immobilier, il devra déclarer pour l'IFI un montant de 12 500 euros, soit 25 % de 50 000 euros.

Les sociétés opérationnelles qui ont une activité commerciale, artisanale, agricole ou libérale ne sont pas soumises à l'IFI.

En revanche, celles qui ont pour activité la seule gestion de leur propre patrimoine immobilier ne sont pas considérées comme ayant une activité opérationnelle. Elles sont donc imposables.

Par ailleurs, la réduction d'ISF au titre des dons aux œuvres d'intérêt général est transposée à l'IFI. L'abattement de 75 % sur les parts de groupements forestiers, de groupements agricoles fonciers et les immeubles en nature de bois et forêt est également transposé.

En revanche, le dispositif de l'ISF-PME est supprimé.

## Immobilier : 37% de l'assiette de l'ISF

Selon le rapport à l'Assemblée, le gain global pour les contribuables est de 3,2 milliards d'euros.

En 2014, les biens immobiliers représentaient 36,7 % de l'assiette de l'impôt.

Cette part immobilière de l'ISF était composée de résidences principales pour 44,7 milliards d'euros, et d'autres immeubles pour 108,8 milliards.

Les règles de valorisation des biens sont reprises des règles de l'ISF. Il en est de même pour le passif déductible. La taxe foncière sera déductible mais non la taxe d'habitation.

## L'impôt sur la fortune immobilière : un ISF concentré sur l'immobilier

Sont ainsi déductibles les dettes liées à l'acquisition du bien immobilier ou aux dépenses de réparation ou d'entretien supportées par les propriétaires.

### Critique des députés

Le débat sur cet article a été abondant.

Les députés de l'opposition ont présenté des amendements pour modifier la réforme en soulignant les effets négatifs du projet. En voici quelques exemples :

- **Christine Pires-Beaune** (Nouvelle Gauche, Puy de Dôme) a proposé d'exonérer d'IFI les immeubles classés monuments historiques, soulignant l'incohérence qu'il y a à taxer ces immeubles tout en exonérant les œuvres d'art.

- Plusieurs députés ont proposé (sans succès) d'exonérer d'IFI les résidences principales.

- **Gilles Lurton** (LR, Ile-et-Vilaine) a cité le cas d'un ancien industriel sollicité pour racheter les locaux de l'entreprise qu'il possédait, afin de faciliter le financement de l'activité de son repreneur, mais qui a refusé pour éviter d'être soumis à l'ISF.

- **Véronique Louwagie** (LR, Orne) a évoqué le cas d'un artisan qui veut vendre son entreprise et qui trouve un acquéreur qui n'est intéressé que par le fonds de commerce et non par l'immobilier. L'artisan qui conserve l'immeuble risque d'être soumis à l'ISF (demain l'IFI) et il n'est pas incité à le conserver.

Le texte voté par les députés aboutit à concentrer la fiscalité du patrimoine sur l'immobilier. Véronique Louwagie a

fait observer que cet impôt est désormais totalement déséquilibré puisque les portefeuilles de valeurs mobilières en sont exonérés.

Le ministre a toutefois reconnu qu'il subsistait des questions à trancher s'agissant des sociétés immobilières. Bruno Le Maire souhaite que soient exonérés les petits actionnaires des sociétés d'investissement immobilier cotes (SIIC), par exemple ceux ayant moins de 10 % des parts.

### La question constitutionnelle

Il est probable que le texte sera soumis au contrôle du Conseil constitutionnel. Toutefois, le ministre Bruno Le Maire a justifié la réforme (débat à l'Assemblée le 20 octobre) en affirmant qu'un dispositif fiscal était fait pour différencier les revenus du travail, les revenus du capital et ceux de l'immobilier. Il a ajouté que le Conseil d'État avait validé le texte avant sa présentation en conseil des ministres. Le projet de loi de finances doit encore être examiné au Sénat et revenir en 2<sup>e</sup> lecture à l'Assemblée.

### Les chiffres de l'ISF 2016

Nombre de redevables	351 000
Actif net imposable (milliards d'€)	986
Produit d'ISF avant plafonnement (milliards d'€)	5,19
Produit d'ISF après plafonnement (milliards d'€)	4,046
Produit d'ISF après bouclier fiscal	4,039