

L'essentiel de l'IFI



Avec l'assurance vie, l'immobilier est un des investissements qui plaît le plus aux Français parce qu'il permet de se loger, de le louer et donc d'en tirer des revenus, ou de le transmettre à ses enfants. Mais il y a aussi une autre catégorie de personnes qui aime l'immobilier : Les politiques ! Vous ne pouvez pas déplacer votre bien, le cacher, ou même sous évaluer de manière disproportionnée la valeur d'un bien. L'immobilier est donc très facile à taxer et c'est d'ailleurs l'une des choses les plus fiscalisées, que ce soit sur les revenus mais aussi sur la valeur du patrimoine immobilier total. C'est ce dernier point que l'on verra dans ce guide avec l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Qu'est-ce que l'IFI ?

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un impôt qui s'applique sur la valeur de votre patrimoine immobilier au sens large. Au sens large car il englobe l'ensemble des biens immobiliers que vous possédez directement ou indirectement au 1er janvier de l'année en cours, comme des appartements, des maisons, des terrains constructibles ou non bâtis, des monuments historiques, des parts de sociétés immobilières type SCPI ou SCI, et même des droits immobiliers comme l'usufruit ou le droit d'habitation. La valeur de votre résidence principale entre aussi dans le calcul mais uniquement pour 70% de sa

valeur puisque vous bénéficiez de 30% d'abattement. De même, les biens à usage professionnel ou les bois et forêts sont exonérés.

QUI EST REDEVABLE DE L'IFI ?

L'IFI ne concerne que les particuliers. Il s'applique à un foyer fiscal et prend en compte tous les biens détenus par toutes les personnes qui composent le foyer fiscal. Le foyer fiscal peut être composé d'une seule personne si vous êtes célibataire, de deux personnes si vous êtes en couple et habitez ensemble, ou plus de deux personnes si vous avez des enfants ou des personnes à charge. Si votre foyer fiscal se situe en France, l'ensemble de vos biens immobiliers ou parts de sociétés immobilières sont concernés. Si votre foyer fiscal est à l'étranger, seuls les biens possédés en France, ainsi que les parts ou actions de sociétés détenant de l'immobilier en France ou à l'étranger entrent dans le calcul à hauteur de la quote-part des biens situés en France.

Vous êtes concerné par l'IFI dès lors que le patrimoine immobilier net, c'est-à-dire en gros, la valeur des biens moins les crédits, atteint un montant de 1,3 millions d'euros.



Finances Indépendantes

Conseil en Gestion de Patrimoine

www.financesindependantes.fr

YouTube : [A vos Investissements](#)

QUEL EST LE MONTANT D'IFI A PAYER ?

Vous êtes assujetti à l'IFI dès que le patrimoine immobilier net de votre foyer fiscal atteint une valeur de 1,3 millions d'euros. Sauf que l'imposition démarre à partir d'une valeur de 800 000€ une fois 1,3 millions d'euros atteint. Les 1,3 millions d'euros sont le seuil de déclenchement.

Valeur du patrimoine net taxable déclaré	Taux d'imposition
Fraction de valeur de patrimoine entre 0 et 800 000 €	0 %
Fraction de valeur de patrimoine entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,5 %
Fraction de valeur de patrimoine entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Fraction de valeur de patrimoine entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Fraction de valeur de patrimoine entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Fraction de valeur de patrimoine au-dessus de 10 000 000 €	1,5 %

COMMENT DECLARER ET PAYER L'IFI ?

La déclaration d'IFI se fait au même moment que votre déclaration de revenus aux alentours du mois de mai. Vous recevez un avis d'IFI différent de l'avis de paiement de l'impôt sur le revenu et avez généralement jusqu'au 15 septembre pour le payer en ligne dès lors que le montant dépasse 300€.



EXEMPLES

1) Vous déclarez un patrimoine immobilier net de 2 000 000€. Le montant d'IFI à payer sera de $800\,000 \times 0\% + (1\,300\,000 - 800\,000) \times 0.5\% + (2\,000\,000 - 1\,300\,000) \times 0.7\% = 7\,400\text{€}$

Un système de décote a été mis en place pour les patrimoines nets taxables compris entre 1,3 million et 1,4 million d'euros. Le montant de la décote est calculé selon la formule suivante : $17\,500 - (1,25\% \times \text{montant du patrimoine net taxable})$.

2) Si vous déclarez un patrimoine net taxable de 1 350 000€ le montant à payer sera donc de : $((1\,300\,000\text{€} - 800\,000\text{€}) \times 0,5\%) + (50\,000\text{€} \times 0,7\%) = 2\,500\text{€} + 350\text{€} = 2\,850\text{€}$ moins la décote de : $17\,500\text{€} - (1\,350\,000\text{€} \times 1,25\%) = 625\text{€}$ soit un reste à payer de $2\,850\text{€} - 625\text{€} = 2\,225\text{€}$.

POINTS IMPORTANTS

- L'IFI est un impôt sur la valeur de votre patrimoine immobilier. Assurez vous d'avoir suffisamment de liquidités de côté si vous y êtes assujetti.
- Vous pouvez être redevable de l'IFI d'une année à l'autre sans avoir acheté de biens supplémentaires. En effet, si votre bien prend de la valeur, il se peut que vous vous rapprochiez ou dépassiez le montant de 1,3 millions d'euros.
- Si vous vous mettez en couple et que vous ne souhaitez pas payer l'IFI faites attention à ne pas dépasser le seuil de 1,3 millions d'euros avec vos deux patrimoines qui composeront votre foyer fiscal.