

A compter du 1er janvier 2018, l'ISF est supprimé et remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Certaines dispositions restent identiques au régime de l'ISF : seuil d'imposition à 1,3 million d'euros, barème, exonération des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle (détenus en direct ou au travers d'une société), exonération partielle des bois et forêts et des baux ruraux à long terme ou encore plafonnement par les revenus.

Sont soumis à l'IFI les contribuables dont le patrimoine immobilier (détenu en direct, via une société, un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation) non affecté à une activité professionnelle est supérieur à 1,3 million d'euros : les autres biens (liquidités, meubles, titres financiers) sont exclus de l'assiette.

Les titres de sociétés détenus à moins de 10 % par le contribuable sont exonérés d'IFI pour la valeur des actifs immobiliers détenus par la société.
En revanche, les biens immobiliers détenus en tontine sont imposables.

Tous les redevables doivent désormais déclarer leur patrimoine immobilier avec leurs revenus sur la déclaration n°2042 (des annexes sont également à compléter).

Démembrement

L'usufruitier reste en principe redevable de l'IFI sur la pleine propriété des biens (notamment en cas de donation entre époux - donation au dernier des vivants).
Cependant l'imposition est répartie conformément à l'article 669 du CGI :

- En cas d'option du conjoint survivant pour l'usufruit légal (ancien usufruit légal prévu à l'article 767 et nouvel usufruit légal prévu à l'article 757 du Code civil),
- Ou lorsque l'usufruit résulte de l'article 1098 du Code civil (usufruit forcé en présence d'enfants non communs),
- Ou lorsque le démembrement résulte de la vente de la nue-propriété d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou l'usage et que l'acquéreur n'est pas une personne mentionnée à l'article 751 du CGI présent code ;
- Ou lorsqu'un bien ayant fait l'objet d'un don ou d'un legs en nue-propriété à une collectivité publique ou à une association reconnue d'utilité publique.

Location meublée

Une activité de loueur en meublés exercée en direct est exonérée à condition que le contribuable retire de cette activité plus de 23 000 € TTC de recettes et que ces recettes représentent plus de 50 % de ses revenus professionnels. Il n'est plus nécessaire d'être inscrit au RCS en qualité de loueur en meublé mais le contribuable doit remplir une nouvelle condition par rapport à l'ISF : l'activité de location meublée doit être son activité professionnelle principale.

Cette définition est pénalisante pour les loueurs professionnels (LMP) exerçant en direct pour lesquels l'activité de location meublée doit constituer l'activité principale.

Réduction ISF-PME, FIP et FCPI

Seules les souscriptions au capital de PME, FIP et FCPI réalisées avant le 31 décembre 2017 ouvrent droit à réduction, une dernière fois, pour l'IFI 2018.

Passif déductible

Seules les dettes liées à l'acquisition, aux travaux immobiliers et aux impositions autres que celles incombant à l'occupant sont déductibles (à l'exclusion notamment de l'impôt sur le revenu).

Les prêts "*in fine*" sont déductibles de manière dégressive. Les prêts à soi-même (via une société interposée) ou dans le cercle familial sont en principe non déductibles sauf dans certains cas (lorsque l'opération n'a pas un but principalement fiscal ou que les conditions de prêts sont normales).

MANOSQUE Siège social
67, Avenue Majoral Arnaud
04100 - T. 04 92 72 22 26
F. 04 92 72 63 29

MARSEILLE
11, Boulevard Rabatau
13008 - T. 04 91 25 51 68
F. 04 91 25 61 97

DIGNE-LES-BAINS
23, Boulevard Gassendi
04000 - T. 04 92 32 29 59
F. 04 92 36 37 67

afer-delegue-bottero.com
cabinet.jcb@cab-bottero.com

N°Vert 0800 04 01 66

JCB HOLDING SA
Courtage d'assurances
SA au capital 327 921 €
N° Orias : 07026175
RCS Manosque
394 143 812
Informations sur registre :
www.orias.fr