

AGIL :

AGIL : Association Agréée dont les membres Professionnels Libéraux, bénéficient d'informations et d'un avantage fiscal (absence de majoration du bénéfice de 25 %).

Administrateurs :

■ Pascal RIGAUD

Président Fondateur
INSEAD - ESCP

■ Muguette ZIRAH- RADUSZYNSKI

Secrétaire Général
Avocat

■ Ervin ROSENBERG

Trésorier
Consultant Financier - ESC

■ Barbara BYRNE

Conseil en Communication
■ Docteur Valérie ADRAÏ
Médecin

■ Docteur Marc HAZEN

Stomatologue

■ Maître Philippe DELELIS

Avocat - Docteur en Droit - ENA

Administrateurs Honoraires :

Docteur Jean-Roger RIVIERE

Docteur Pierre DUFRANC

Philippe ALEXANDRE

Maître David BAC - HEC

COTISATION AGIL ANNEE 2018

Montant H.T. :166,67 €

TVA à 20 % :33,33 €

Montant T.T.C. :200,00 €

AGIL SINCE 1987
BUT FOR EVER
HORAIRE D'OUVERTURE
9 H A 19 H
SANS INTERRUPTION TOUS
LES JOURS OUVRES

Agil

Siège Social

A l'angle de l'Avenue
Mac Mahon,
au 2^{ème} Etage
9 bis Rue Montenotte
75017 PARIS

Tél : 01.40.68.78.78

Fax : 01.40.68.78.85

Entre deux patients,
Entre deux dossiers,
Surfez sur notre site Internet
www.agil.asso.fr

L'IFI : L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Seulement 120 000 contribuables seraient imposables à l'IFI, mais nombreux devraient être les Libéraux concernés par l'IFI.

IFI - QUI EST REDEVABLE ?

Les propriétaires d'un patrimoine au 1^{er} janvier d'une valeur nette supérieure à 1.300.000 € sachant que :

- les Résidents en France, quelle que soit leur nationalité, sont imposables à l'IFI sur leur patrimoine immobilier mondial net de dettes, soit l'ensemble de leurs biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement situé en France ou à l'Étranger ;
- les Non-Résidents en France et les Impatriés pendant les 5 années suivant leur impatriation ne sont soumis à l'IFI qu'au titre des biens et droits immobiliers situés en France détenus directement ou indirectement.

IFI - QUI DOIT DÉCLARER ?

- Doivent établir une déclaration commune d'IFI (n° 2042-IFI) :
 - les époux et les partenaires (PACS)
 - les personnes vivant en concubinage notoire, entretenant donc une relation stable, continue et connue de tous.
- Doit établir une déclaration commune d'IFI (n° 2042-IFI) avec son conjoint légal, le concubin notoire quel que soit son régime matrimonial.
- Echappent à l'imposition commune de l'IFI :
 - les époux séparés de biens ne vivant pas sous le même toit,
 - les époux en instance de séparation de corps ou de divorce et les partenaires (PACS) résidant séparément,
 - et bien sûr, les concubins occultes.

IFI - ASSIETTE : TRANCHES ET TAUX

L'IFI n'est dû que par les détenteurs d'un patrimoine immobilier dont la valeur nette est supérieure à 1.300.000 € mais la tranche de leur patrimoine comprise entre 800.000 € et 1.300.000 € est quand même taxée.

Le taux est progressif de 0,5 % à 1,5 %.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,5 %
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

Seuil d'entrée à l'IFI : 1.300.000 €

Seuil d'imposition à l'IFI : 800.000 €

Taux de la tranche 800 000 à 1 300 000 € : 0,5 %

Taux de la tranche supérieure à 10 000 000 € : 1,5 %

Toute fortune au delà de 10 000 000 € est taxée au même taux marginal de 1,5 %

IFI - ASSIETTE : ACTIFS CONCERNÉS

Rentrent dans l'assiette de l'IFI :

- les immeubles et les droits réels immobiliers détenus directement :
 - les immeubles bâtis affectés à tout usage (résidentiel, commercial, libéral...)
 - les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, champs, étangs...)
 - les immeubles en cours de construction,
 - les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage...)
- les parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentatifs d'immeubles :
 - titres de sociétés de personnes : SCI, SCPI, OPCV...
 - titres de sociétés de capitaux à hauteur de la fraction de la valeur représentative d'immeubles,
- les contrats de crédit-bail immobilier et les contrats de location-accession.

IFI - PASSIF DÉDUCTIBLE

L'IFI est calculé sur la valeur nette du patrimoine immobilier au 1^{er} janvier après déduction des seules dettes s'y rapportant.

- **Sont déductibles** les emprunts afférents à des actifs imposables et aux dépenses de réparation ou d'amélioration les concernant.
- **Sont déductibles** les impôts incombant au propriétaire soit la taxe foncière et l'IFI théorique (la taxe d'habitation n'est pas déductible).
- **Ne sont pas déductibles** les emprunts contractés auprès du foyer fiscal ou du groupe familial.
- **Ne sont pas déductibles** les emprunts propres à un "prêt in fine" qu'à hauteur d'une quote-part identique à un prêt amortissable linéairement. Ainsi, un prêt in fine de 500 000 € d'une durée de 20 ans ne confère une déduction que de 250 000 € au terme de 10 ans.
- **Sont déductibles** les emprunts liés à la résidence principale dans la limite de sa valeur imposable, soit 70 % de sa valeur vénale.
- **Ne sont pas déductibles** dans leur totalité les dettes lorsque le patrimoine immobilier brut taxable à l'IFI excède 5 000 000 € et que le montant de la dette excède 60 % de cette valeur.

Le montant de la dette excédant 60 % de la valeur de l'actif brut n'est déductible qu'à hauteur de 50 %.

Soit un actif brut de 7 000 000 € grevé d'une dette totale de 6 000 000 €

$7\,000\,000 \text{ €} \times 60\% = 4\,200\,000 \text{ €}$

dette non déductible : 6 000 000 - 4 200 000

soit $1\,800\,000 \times 50\% = 900\,000 \text{ €}$

dette déductible : 5 100 000 €

Mais ne sont pas soumises à ce plafonnement, les dettes dont le redevable peut justifier qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

IFI - ACTIFS IMMOBILIERS OU FINANCIERS ?

Tous les actifs immobiliers sont susceptibles d'être taxés à l'IFI à savoir tout l'Immobilier "physique" : - immeubles non bâtis, bâtis ou en cours de construction, à usage d'habitation ou professionnel, occupés ou vacants, loués ou prêtés gratuitement ;

- les droits réels immobiliers (usufruit, usage ou habitation...);
- les contrats de crédit-bail immobilier et les contrats de location-accession.

Tous les actifs financiers (valeurs mobilières, créances, liquidités, biens meubles) échappent à l'IFI sauf les parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentatives d'immeubles.

Ainsi, l'immobilier détenu indirectement via un support financier est taxé à l'IFI : SCI, SCPI, OPCV, sociétés opérationnelles (SA, SAS, SARL...) est imposable.

En conséquence, les parts de SCI sont taxées pour l'intégralité de leur valeur tandis que les parts d'une SARL sont imposées à hauteur de l'immobilier de rapport composant leur valeur. En bref, l'actif financier est soumis à l'IFI seulement en proportion de la valeur immobilière taxable qu'il représente.

IFI - ACTIFS EXCLUS ET EXONÉRÉS

Quoique de nature immobilière, des biens peuvent échapper (exclusion ou exonération) à l'IFI.

Sont exclus du champ de l'IFI :

- les parts de sociétés dont l'activité est effective lorsque le foyer fiscal détient moins de 10 % du capital ;
- les parts de OPCVM dont la détention est inférieure à 10 % et dont l'actif est composée de moins de 20 % de biens imposables à l'IFI ;
- les actions de sociétés d'investissement immobilier cotées (CSIIC) lorsque le foyer fiscal détient moins de 5 % du capital.
- les biens affectés à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Sont exonérés d'IFI quoique dans le champ :

- les actifs immobiliers affectés à l'activité du redevable à l'IFI détenus soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société de personnes ; exemple : les bureaux où exerce le professionnel libéral ;
- certains immeubles ruraux donnés à bail à long terme et les bois et forêts sous certaines conditions ;
- les locaux d'habitation loués meublés lorsque l'activité est exercée à titre professionnel ; exemple : les logements détenus par un Loueur en Meublé Professionnel (LMP) ;
- les contrats d'assurance-vie rachetables si les actifs immobiliers représentent moins de 20 % de l'actif total.

IFI - PLAFONNEMENT

Pour les redevables domiciliés en France, l'IFI est plafonné permettant de limiter la somme de l'IFI et de l'Impôt sur le Revenu et des Prélèvements Sociaux de l'année précédente à 75 % du revenu imposable. Si ce pourcentage est dépassé, l'IFI à payer est réduit de l'excédent constaté.

IFI - ACTIFS IMPOSABLES : EVALUATION

Le principe veut que les actifs imposables soient estimés par le redevable, à leur valeur vénale réelle au 1^{er} janvier de chaque année.

Quant à l'estimation des immeubles, la DGFIP préconise de retenir la méthode de comparaison avec des biens similaires ayant fait l'objet d'une transaction, à défaut, une évaluation s'appuyant sur une actualisation ou une capitalisation d'un revenu peut être envisagée.

Les valeurs mobilières cotées sur un marché sont évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des 30 derniers cours qui précèdent le 1^{er} janvier.

Les valeurs mobilières non cotées sont estimées selon le Guide de l'évaluation des Entreprises diffusé par la DGFIP.

Attention, chaque bien présente des caractéristiques d'évaluation :

- La résidence principale bénéficie, de droit, d'un abattement de 30 % qui ne peut être appliqué qu'à un seul logement.
- Les résidences secondaires, tertiaires... ne bénéficient d'aucun abattement.
- Les bureaux occupés par le redevable sont, pour mémoire, non imposables.
- Le bien donné en location doit présenter une valeur cohérente au regard du rendement locatif, mais en fonction de la durée du bail et du montant du loyer, une décote de 10 % à 20 % est admise.
- Le bien en indivision a pour valeur celle des droits indivis détenus par le redevable ; une décote de 10 % à 20 % est acceptée.

Pour information, la Cour de Cassation a admis le cumul de l'abattement de 20 % au titre de l'indivision avec l'abattement de 20 % au titre de la location résidentielle.

- Si le bien est démembre, en principe, l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la valeur du bien en pleine propriété mais :
 - si la nue-propriété est indivise, l'usufruitier peut pratiquer un abattement de 10 % à 20 % ;
 - si le démembrement est légal, le nu-propriétaire et l'usufruitier sont imposés séparément en fonction de la valeur de leur droit laquelle varie selon l'âge de l'usufruitier ;
 - si le démembrement est conventionnel, l'usufruitier supporte la totalité de l'IFI.
- Les parts de SCI peuvent bénéficier d'une décote de 20 %. Ainsi, une résidence principale directement possédée bénéficie d'un abattement de 30 % alors que détenue à travers une SCI, elle ne profite que d'une décote de 20 %.
- Les parts ou actions de sociétés ou organismes représentatives d'immeubles peuvent exiger un double calcul :
 - d'une part, la valeur des titres s'ils ne sont pas cotés sur un marché,
 - d'autre part, la quote-part de l'immobilier imposable à l'IFI comprise dans l'actif brut.

Pour illustrer la difficulté de l'exercice, un exemple semble indispensable :

Soit un actionnaire qui déteint une participation dans une société opérationnelle non cotée.

Il convient d'abord d'estimer la valeur de la société en prenant en considération le degré de liquidité des titres selon le marché de la transaction propre à cette société.

Ensuite, il faut estimer la valeur des titres de la société possédés par l'actionnaire sachant qu'elle peut varier en fonction du pourcentage détenu.

Etre majoritaire ou minoritaire ne confère pas la même valeur au titre unitaire possédé, bref, l'actionnaire de 80 % du capital possède une valeur supérieure à 4 fois celle de l'actionnaire de 20 % du capital.

Après, il faut estimer la valeur des actifs bruts de la société tant celle des immeubles affectés ou non à l'exploitation que celle des autres actifs.

Enfin, l'assiette à retenir dans le cadre de l'IFI peut être arrêtée par l'application d'un ratio à la valeur des titres : valeur des biens ou droits immobiliers sur valeur des parts représentatives de ces biens ou droits.

Si l'actionnaire en question détient 20 titres soit 20 % de la société dont le capital est composé de 100 titres, la valeur du titre de cet actionnaire est estimée à **10 000 €** et cette société détient un actif brut de **4 000 000 €** composé de :

- un immeuble d'une valeur de **1 550 000 €** affecté à son exploitation,
- un immeuble d'une valeur de **1 000 000 €** non affecté à son exploitation,
- d'autres actifs d'une valeur de **1 450 000 €**.

Il convient pour le calcul de l'IFI de retenir la fraction de la valeur des immeubles imposables et de la valeur de l'actif brut de la société, soit :

$$1\ 000\ 000\ € = 25\ \% \times 4\ 000\ 000\ €$$

Chaque titre représente donc 25 % d'immobilier imposable soit par titre, **25 % x 10 000 € = 2 500 €**

L'actionnaire détient 20 titres :

- la valeur de sa participation est estimée à **200 000 €**
- la valeur de son portefeuille soumis à l'IFI s'élève à **50 000 €**.

Clause de sauvegarde :

Aucun rehaussement d'assiette ne serait effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'est pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de cette fraction de valeur à déclarer.

Le contribuable peut donc être amené à apporter une preuve "négative" sachant que cette mesure dite de tempérament ne s'applique pas dans certains cas.

IFI - QUI POSSÈDE QUOI ?

- Les Français de la classe démunie (50 %) possèdent moins de 10 % du Patrimoine national avec un patrimoine moyen de **25 000 €**.
- Les Français de la classe moyenne (40 %) possèdent près de 40 % du Patrimoine national avec un patrimoine moyen de **189 000 €**.
- Les Français de la classe aisée (10 %) possèdent 55 % du Patrimoine national (50 % il y a 30 ans) avec un patrimoine moyen de **1.075.000 €**.
- Les Français de la classe fortunée (1 %) possèdent près de 22 % du Patrimoine national avec un patrimoine moyen de **4.614.000 €**.

Il faut noter que le patrimoine immobilier représente environ 60 % du patrimoine de la classe aisée alors qu'il ne s'élève qu'à 20 % quant au patrimoine de la classe fortunée.

La classe aisée, attachée à la Pierre, est plus sollicitée quant à l'IFI au regard de son patrimoine que la classe fortunée ne l'est.

**IFI - RÉSIDENCE PRINCIPALE :
ACHETER OU LOUER ?**

Indépendamment du poids de la fiscalité, du projet de vie et de la capacité financière, la question de l'achat ou de la location de la résidence principale est pertinente. L'interrogation fréquente consiste à déterminer le temps requis pour que l'achat de la résidence principale devienne plus rentable que sa location.

Selon une étude semblant fiable portant sur plus de 30 villes, en moyenne le temps requis est de 3 ans mais les écarts entre les villes (et leurs quartiers) sont sensibles sachant que plus le prix au m² est élevé, plus le temps requis est long.

Quelques exemples peuvent éclairer le candidat à l'achat :

Lille	1,5 an
Saint-Denis	2,5 ans
Marseille	2,5 ans
Lyon	7,5 ans
Boulogne-Billrt	7,5 ans
Paris	9 ans
Bordeaux	9,5 ans

IFI - PRESCRIPTIONS

- **10 ans** : biens ou droits détenus à l'étranger
- **6 ans** : absence de déclaration d'IFI, omission de biens taxables
- **3 ans** : rectification de la valeur d'un bien déclaré ou rejet de la déductibilité des dettes.

**IFI - PLACEMENT
IMMOBILIER OU FINANCIER ?**

La question est souvent posée, aucune réponse tranchée n'est possible car chaque placement a ses caractéristiques propres : choix de la ville pour l'immobilier, choix du support pour le financier... et les taux d'intérêts sont instables, la fiscalité est changeante...

Néanmoins, selon une étude semblant fiable, en l'état actuel de la fiscalité, il apparaîtrait que plus le contribuable est imposé, moins il aurait intérêt à détenir de l'immobilier locatif. Le placement financier est plus rentable que l'investissement immobilier s'il rapporte au moins :

Contribuable imposé à l'IR au taux marginal de	30 %	45 %
non soumis à l'IFI	2,64 %	1,88 %
soumis à l'IFI	1,64 %	0,88 %

Bien sûr, toute appréciation en la matière exige une prudence extrême car chaque cas est particulier et parce que seule la fiscalité actuelle est retenue (Flat Tax, IFI...).

**IFI - LA PIERRE ET LE LIBÉRAL :
NON CAR... OU OUI MAIS... ?**

La Pierre ne bénéficie pas de la Flat Tax à 30 % propre aux valeurs mobilières (dividendes, plus-values), au contraire, tant la propriété que le produit de la Pierre sont fort taxés :

- IR jusqu'au taux marginal de 45 %,
- Prélèvements Sociaux de 17,2 %,
- IFI jusqu'au taux marginal de 1,5 %,
- Taxe sur les bureaux non déductible,
- Plus-values exonérées après 30 ans de détention.

Malgré cette fiscalité dissuasive, le Libéral ne peut pas écarter systématiquement la Pierre car il a besoin d'un toit pour s'abriter et d'un espace pour travailler.

En effet, le Libéral débutant, entendant tracer son chemin, ayant, outre son parchemin, pour seul bagage que son cœur à l'ouvrage peut :

- acquérir sa résidence principale dont la plus-value n'est pas imposée lors de la cession, qui bénéficie d'un abattement de 30 % dans le cadre de l'IFI, une bonne solution pouvant consister à souscrire un emprunt à hauteur de 70 % de la valeur du logement si un apport de 30 % est possible ;
- acheter ses bureaux professionnels qui échappent à l'IFI en profitant éventuellement du plein effet de levier à savoir en s'endettant à hauteur de 100 % de la valeur du local, la question de choisir entre l'achat en tant que particulier, en tant que professionnel ou par le biais d'une SCI, pouvant se poser.

Ainsi, cette stratégie immobilière permet au Libéral de se constituer un patrimoine sachant qu'en empruntant, il s'oblige à épargner.

En l'état actuel de la fiscalité, pour le Libéral qui a une âme de fourmi, la Pierre demeure un support fiable pour bâtir un patrimoine mais vivre de son produit est moins garanti.