Chapitre 7 : IFI

=> **Impôt direct** : **impôt sur le revenu, sur les sociétés**
=> **Impôt indirect** : **TVA**
=> impôt sur les droits d'enregistrement donc sur les enregistrements des actes notamment notarié.

Beaucoup de droits d'enregistrement ont été supprimés puisque ce n'était pas rentable. Cela demandait beaucoup de ressources pour des recettes faibles donc ils finissaient déficitaires.

Historiquement, tous les impôts sur la fortune sont classés dans les droits d'enregistrement.

Historiquement, le premier impôt sur la fortune a été instauré 1982 : impôt sur les grandes fortunes (IGF) durant le quinquennat de Mitterrand. Il y a une forte résonance idéologique liée à la politique.

Supprimé en 1987 puis restauré en 1989 sous le nom d'impôt de solidarité sur la fortune. On était un des seul pays au monde à l'avoir à ce moment.

Ensuite, Macron a sorti tout ce qui n'était pas de l'immobilier donc on est passé de l'**ISF à l'IFI**. On est passé de 300 000 personnes taxées à 150 000 personnes taxées.

Champ d'application de l'IFI :

- touche uniquement les personnes physiques
- par foyer (mais pas la même notion de foyer que l'impôt sur le revenu : pas d'imposition séparée en cas d'abandon du domicile conjugal par l'un des époux et de même en cas de concubinage notoire).
- les couples sont pénalisés, car pas de quotient familial (exemple 700 k euros chacun, ils sont exonérés s'ils vivent chacun seuls mais imposable s'ils sont mariés).
- territorialité : domicile fiscal ou biens situés en France (donc si un étranger à un grand patrimoine immobilier en France, il sera imposé à l'IFI en France).
- la charge de la totalité de la valeur fiscale du bien est au nom de l'usufruitier puisque c'est lui qui reçoit les fruits du bien. Le nu-propriétaire, malgré qu'il soit le vrai propriétaire n'est pas imposé.

Assiette de l'IFI :

= **valeur de nette au jour du fait générateur de l'impôt**, le 1er janvier de l'année, des immeubles, des titres de sociétés détenant des immeubles et des droits immobiliers. Les titres de sociétés sont à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers :

- exception : les participations minoritaires de moins de 10 % des droits de vote dans une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.
- **coefficient de taxation** = valeur des parts ou actions de la société X (valeur réelle des actifs immobiliers imposables détenus directement ou indirectement/ valeur de l'ensemble des actifs sociaux).

Les autres droits immobiliers sont les crédit-bail – valeur de rachat d'un contrat d'assurance rachetable ou d'un contrat de capitalisation.

IFI – Exonérations

Comme en matière de droits de succession : les bois, forêts et parts de groupements forestiers pour les 3/4 de leur valeur sont exonérés.

Les biens ruraux faisant l'objet d'un bail à long terme pour les 3/4 de leur valeur dans la limite de 300 000 euros puis à hauteur de 1/2.

Les biens professionnels : immeubles ou droits immobiliers nécessaires à l'exercice, à titre principal, d'une profession industrielle, artisanale, agricole ou libérale sont exonérés **???**

Exonération relative à l'outil de travail, relative à l'exercice de l'activité professionnelle dans le cadre d'une société ayant une activité de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (pas patrimoniale).

Sociétés de personnes IR : l'associé est exonéré d'IFI au titre des biens professionnels dès lors qu'il exerce son activité à titre principal dans la société utilisant les immeubles.

Société IS : l'exonération des immeubles ou droits immobiliers (proportionnelle à la quotité de titres détenu) utilisés par la société est subordonnée à la réunion des condition suivantes :

- exercer une fonction de dirigeant au sens de l'article 975 III 1 du CGI.
- rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels, et être normale
- détenir au moins 25 % des droits de vote de la société (en tenant compte des droits détenus par la famille élargi.)

IFI – évaluation des actifs :

Le contribuable détermine la base imposable. De base, les gens ont tendance à sous-estimer tandis que certaines surestiment la valeur de leur bien à l'IFI.(paradoxe)

Il s'agit de la **valeur vénale**, au 1er janvier (fait générateur de l'impôt) de l'année. Il y a des règles des droits d'enregistrement, comme en matière de transmission par décès.

La valeur vénale des immeubles occupés par le propriétaire, en valeur libre, mais avec une décote de 30 % pour la résidence principale (une seule par foyer fiscal).

IFI – Déduction des dettes

Déduction des dettes relatives aux actifs imposables, existantes au 1er janvier de l'année d'imposition, lorsqu'elles sont contractées et supportées par le contribuable, relatives exclusivement aux :

- dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- dépenses de réparation et d'entretien ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dures à raison des immeubles (on utilise la taxe foncière en n-1 car le 1er janvier de l'année on a pas encore la taxe foncière de l'année en cours).
- dépenses d'acquisition des parts et actions imposables, au prorata de leur valeur imposable.

Législateur a légiféré pour éviter les anti-abus en matière d'IFI :

- prêt « in fine » : **le remboursement de l'intégralité du capital intervient au terme du contrat** => les dettes sont déduites de façon linéaire, sur la durée du prêt, (20 ans quand durée indéterminée.)

On aura donc une diminution fiscale d'année en année.

- Quand la valeur vénale du patrimoine est supérieure à 5 millions d'euros et que les dettes sont supérieurs de 60 % de cette valeur, le montant de la dette excédant ce seuil n'est admis que pour 50 %. (preuve contraire : le contribuable prouve qu'il n'a pas contracté la dette dans un objectif principalement fiscal)
- pas d'exonération lorsqu'il y a un emprunt familial que ce soit directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une société. Sauf si on arrive à prouver le caractère normal du prêt. On démontre que l'on a pas d'autre solution économiquement ou juridiquement mais très difficile à prouver.

Exemple : propriétaire à un patrimoine immobilier taxables est de 8 millions.
Il a contracté des dettes pour cette acquisition de 5 millions.
Plus de 60 % de la valeur du bien qui correspond à 4.8 millions.
Excédent de 200 000 euros n'est déductible qu'à hauteur de 50 % soit 100000 euros.
La dette déductible est donc limitée à 4.9 %.

=> **Barème de l'IFI (voir EPI ou internet)**.

Plafonnement de l'IFI :

Le total de l'IFI et l'IR doit être inférieur à 75 % des revenus de l'année précédente.
Si le montant excède les 75 %, l'excédent est diminué de l'IFI a payer.

Les revenus pris en compte sont des revenus mondiaux (plus values incluses), nets de frais professionnels, de l'année précédente après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée pour l'IR et les revenus exonérés d'impôt sur le revenu.

Il y a conformité avec :

- le droit au respect des biens convention européenne des droits de l'homme
- droits de propriété consacré par la constitution

Paiement IFI :

Il y a des réductions au titre des dons : 75 % dans la limite de 50 000 euros de dons.

La déclaration se fait en même temps que l'imposition sur le revenu par voie électronique 2042-IFI : un document principal et 6 annexes.

Le calcul n'incombe pas au contribuable et pour les concubins, figurent sur les deux déclarations.