FERRI
GESTION

IFI : Principes, calcul

Dernière mise à jour le 26 mars 2018

L'article 31 de la loi de Finances pour 2018 supprime l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour le remplacer par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Ce nouvel impôt codifié aux articles 964 à 983 du Code général des impôts s'applique à partir du 1er janvier 2018.

Attention :

Cette fiche est réalisée en s'inspirant de ce qui était prévu en matière d'ISF et avec les éléments précisés dans le texte de loi. Elle sera complétée dès publication des commentaires au BOFiP.

Pour plus d'éléments concernant l'ISF, voir ISF : Principes, calcul.

1. Définition

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt déclaratif taxant la détention du patrimoine ("le stock"), contrairement à l'impôt sur le revenu qui taxe les revenus des personnes physiques ("les flux").

L'IFI est un impôt annuel progressif dû par les personnes physiques dont le foyer fiscal détient un patrimoine net taxable, apprécié au 1er janvier de chaque année, supérieur à un certain seuil, fixé à 1 300 000 €.

2. Fait générateur - Annualité

2.1. Fait générateur

Le fait générateur de l'IFI est le fait, pour une personne physique, de détenir, au 1er janvier N, un actif net taxable supérieur au seuil de taxation, à savoir 1 300 000 €.
CGI art. 964

2.2. Annualité de l'impôt

L'IFI est un impôt annuel dont les conditions d'assujettissement s'apprécient chaque année au jour du fait générateur de l'impôt, soit le 1er janvier N.
CGI art. 964

3. Chronologie des opérations

La détermination du montant de l'IFI suit différentes étapes dans un ordre spécifique :

- Étape 1 : détermination du domicile fiscal en analysant :
  - la territorialité de l'IFI,
  - foyer fiscal (différent du foyer fiscal à l'IR),
  - statut des biens et droits (imposables, non imposables ou exonérés) ainsi que leur valeur d'imposition afin de déterminer l'actif brut imposable.
- Étape 2 : déduction des dettes (on obtient à cette étape le montant net du patrimoine du redevable).
- Étape 3 : application du barème de taxation en fonction du montant de l'actif.
- Étape 4 : imputation des réductions obtenues.
- Étape 5 : calcul du plafonnement en fonction des revenus.
- Étape 6 : calcul de l'IFI théorique et le retrancher de l'actif net taxable du contribuable.
- Étape 7 : application (de nouveau) du barème de taxation en fonction du montant de l'actif net imposable (IFI théorique retranché).
- Étape 8 : imputation des réductions obtenues.
- Étape 9 : calcul du plafonnement en fonction des revenus.

Schéma : Différentes étapes de calcul de l'IFI

4. Redevables - Foyer fiscal

4.1. Redevables

Seules les personnes physiques sont imposables à l'IFI.
CGI art. 964

Le fait que les personnes morales ne sont jamais assujetties à cet impôt ne fait qu'éviter une double taxation car en principe la valeur des parts représentative d'actifs immobiliers entre dans l'actif taxable du redevable (sauf exonérations).
Pour plus d'éléments, voir section infra - Assiette

4.2. Composition du foyer fiscal

Schéma : Composition du foyer fiscal IFI

4.2.1. Principe

L'imposition à l'IFI s'effectue en prenant en compte la situation patrimoniale (actifs et dettes) du foyer fiscal, c'est-à-dire, de toutes les personnes composant le foyer au sens de l'IFI.

La composition du foyer fiscal IFI s'analyse au 1er janvier de chaque année.
CGI. art. 964, 2°, al.4

Attention :

Le foyer fiscal à l'IFI n'est pas le même que le foyer fiscal à l'IR.

4.2.2. Couples mariés

4.2.2.1. Principe

Les couples mariés font, quel que soit leur régime matrimonial, l'objet d'une imposition commune au titre de l'IFI.
CGI. art. 964, 2, al.2

Ils doivent souscrire une seule déclaration en faisant mention de l'ensemble de leurs actifs et de leurs dettes, ainsi que ceux de leurs enfants mineurs s'ils ont l'administration légale de leurs biens.
Les 2 époux doivent signer la déclaration.
CGI art. 982, 2

4.2.2.2. Exceptions

Il existe 2 exceptions à la règle de l'imposition commune, chaque époux souscrit sa propre déclaration d'IFI lorsque :

Première exception

De manière cumulative, les époux doivent, au 1er janvier :

- être mariés sous un régime de séparation de biens,
- ne pas vivre sous le même toit, c'est à dire qu'ils ont effectivement cessé toute vie commune.
  CGI. art. 6, 4-a

CGI art. 964, 2°, al.2

Avis Fidroit :

Concernant l'impôt sur le revenu, ce principe a été étendu aux personnes mariées sous le régime de la participation aux acquêts lorsqu'elles ne vivent pas sous le même toit. A notre sens, il semble assez opportun de penser que cette extension prévue en matière d'IR, soit également applicable en matière d'IFI.
BOI-IR-CHAMP-20-20-10, § 67, (voir *flash*)

Deuxième exception

De manière cumulative, les époux doivent, au 1er janvier :

- être en instance de séparation de corps ou de divorce,
- avoir des domiciles séparés (après autorisation du juge).
  CGI. art. 6, 4-b
  C. civ. art. 255 et s.

CGI art. 964, 2°, al.2

4.2.3. Couples liés par un PACS

Les partenaires liés par PACS font l'objet d'une imposition commune à l'IFI.
CGI art. 964, 2°, al.3

Ils doivent souscrire une seule déclaration. Les 2 partenaires doivent signer la déclaration.
CGI art. 982, 2

4.2.4. Personnes vivant en concubinage notoire

4.2.4.1. Définition

"*Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.*".
C. civ. art. 515-8

Avis Fidroit :

L'administration a la charge de la preuve du concubinage. Le Conseil d'Etat a rappelé au titre de l'IR que la seule cohabitation ne permet pas à l'administration d'écarter la condition de "vivre seul", et ceci même en cas de cohabitation avec un ex-conjoint.
Cette décision pourrait être transposée à l'IFI avec la réserve que l'imposition commune est conditionnée à ce que le concubinage soit notoire. Un élément supplémentaire est donc nécessaire, les tiers doivent avoir connaissance certaine et répandue du concubinage, et non restreinte aux seuls proches des intéressés.
CE 15 avril 2016 (voir *flash*)

4.2.4.2. Modalités d'imposition

Les personnes vivant en concubinage notoire font l'objet d'une imposition commune à l'IFI.
CGI art. 964, 2°, al.3

4.2.5. Enfants mineurs

4.2.5.1. Principe - Imposition commune des parents à l'IFI

Principe

Les biens appartenant aux enfants mineurs sont imposés à l'IFI avec ceux de leurs parents qui ont l'administration légale de leurs biens.
CGI. art. 965, 1°

Attention :

Les enfants mineurs sont imposables dans le foyer fiscal IFI de leurs parents même s'ils font l'objet d'une imposition séparée au titre de l'IR.
CGI. art. 6, 2°

Définition de l'administration légale

L'administration légale des biens de l'enfant du mineur découle de l'autorité parentale, laquelle est en principe exercée par les 2 parents :

- si l'autorité parentale est exercée par les deux parents : chacun d'entre eux est administrateur légal ;
- dans les autres cas : l'administration légale appartient à celui des parents qui exerce l'autorité parentale

Pour plus d'information voir :
- *régime actuel* : Administration légale (Régime unique à compter du 01/01/2016),
- *anciens régimes* : Administration légale (Régimes antérieurs à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 15/10/2015)

Cas particulier du mineur sous tutelle

Dans ce cas de figure, ce ne sont pas les parents qui exercent l'autorité parentale mais un tuteur. Les biens du mineur font l'objet d'une déclaration distincte de celle du tuteur.

4.2.5.2. Cas particuliers - Imposition séparée des parents à l'IFI

En cas d'imposition séparée des parents à l'IFI, pour éviter une double imposition des biens des enfants mineurs, chacun des parents exerçant en commun l'autorité parentale déclare dans sa

déclaration la moitié des biens appartenant aux enfants mineurs.

4.2.6. Enfants majeurs

L'article 965 du Code général des impôts définit les personnes imposables à l'IFI et il n'est nullement fait référence aux biens appartenant aux enfants majeurs du couple.

Par conséquent, les biens appartenant à un enfant majeur, même rattaché à ses parents à l'IR font l'objet d'une imposition séparée à l'IFI.

Remarque :

Les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal au titre de l'IR et dont les parents sont redevables de l'IFI, ne peuvent pas bénéficier des APL.
CCH art. L.351-2-1
CSS art. L.542-1 et L.831-2
Loi de finances pour 2018, art. 52 ter

5. Territorialité

5.1. Détermination du domicile fiscal

Pour déterminer le domicile fiscal d'un redevable, il convient de se reporter aux critères du droits interne sous réserve des critères énoncés par la convention fiscale bilatérale existant entre la France et l'autre pays.

Pour plus d'éléments, voir fiche Fiscalité internationale : Domicile et résidence fiscale des personnes physiques.

5.1.1. Détermination du domicile fiscal en droit français...

Le domicile fiscal au titre de l'IFI est défini, comme en matière d'IR, par l'article 4 B du Code général des impôts.

Une personne est considérée comme résidente fiscale française, quelque soit sa nationalité, lorsqu'elle se trouve, au 1er janvier de l'année d'imposition, dans l'un des 4 cas suivants :

- la personne a son foyer en France,
- la personne a son lieu de séjour principal en France,
- la personne exerce une activité professionnelle en France,
- la personne a le centre de ses intérêts économiques en France.

Pour plus d'éléments, voir fiche Fiscalité internationale : Domicile et résidence fiscale des personnes physiques.

5.1.2. ... sous réserve des conventions fiscales internationales

Pour déterminer le domicile fiscal d'un redevable de l'IFI, en présence d'une convention internationale, il conviendra de se reporter en priorité aux critères énoncés par la convention.

Avis Fidroit :

Les conventions internationales signées en matière d'ISF devraient être transposables en matière d'IFI.

Pour accéder aux conventions internationales applicables, voir /
- BOI-ANNX-000306,
- www.impôt.gouv (rubrique Documentation puis International).

Pour plus d'éléments, voir fiche Fiscalité internationale : Domicile et résidence fiscale des personnes physiques.

5.2. Personnes physiques domiciliées en France

5.2.1. Principe

Les redevables de l'ISF domiciliés en France sont, quelque soit leur nationalité imposé sur leur patrimoine mondial au 1er janvier N.
CGI art. 964, 1°

5.2.2. Cas particuliers

5.2.2.1. Résidents français ayant des biens imposables à l'étranger

La double imposition des résidents fiscaux français redevables de l'IFI est évitée du fait de l'application de l'article 980 du Code général des impôts :

"*Le montant des impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'impôt sur la fortune immobilière acquitté, le cas échéant, hors de France est imputable sur l'impôt exigible en France. Cette imputation est limitée à l'impôt sur la fortune immobilière acquitté au titre des biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions définies au 2° de l'article 965 représentative de ces mêmes biens.*"

Rappel :

Cette disposition exclue l'imputation des impôts acquittés à l'étranger "non similaires" à l'IFI (Taxe d'habitation, taxe foncière, etc.).
Cette règle existait en matière d'ISF (BOI-PAT-ISF-50-20, § 90)

5.2.2.2. Les personnes physiques nouvellement domiciliées en France (régime des impatriés)

Les personnes physiques, quelle que soit leur nationalité, qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédant celle au cours de laquelle elles établissent leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu'à raison de :

- leurs biens et droits immobiliers situés en France,
- leurs parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

CGI art. 964, 1° al.2

Remarque :

Certaines conventions fiscales (États-Unis, Allemagne, Autriche, Canada, Espagne, Italie, Royaume-Uni) prévoient des mesures proches (durée d'exonération des biens hors de France différente, 6 par exemple en faveur des nationaux allemands) mais avec un délai de non domiciliation de 3 ans au lieu de 5 ans.

Cette exonération temporaire est applicable jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle au cours de laquelle ces personnes ont établi leur domicile fiscal en France. CGI art. 964, 1° al.3

5.3. Personnes physiques domiciliées à l'étranger

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu'à raison de :

- leurs biens et droits immobiliers situés en France,
- leurs parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

CGI art. 964, 1°

Voir notre Doc. expert. : IFI : Fiscalité internationale

Avis Fidroit :

Les non-résidents ne bénéficient pas de l'exonération de leurs placements financiers comme celle prévue en matière d'ISF (CGI art. 885 L).
Pour rappel, tous les titres de sociétés étaient exonérés d'ISF sauf les titres représentatifs d'une participation (groupe familial) ou en cas de titre de société à prépondérance immobilière.

Sauf disposition conventionnelle contraire, cela signifie que les titres de sociétés seront taxables à l'IFI pour leur valeur représentative d'actifs immobilier. Ainsi, certains redevables pourraient avoir une imposition plus lourde à l'IFI qu'ils ne l'avaient en matière d'ISF.

Cela concerne les redevables non-résidents :

- ne pouvant pas se prévaloir d'une convention fiscale, n'attribuant le droit à la France, que d'imposer les seuls titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France.
- ne bénéficiant pas d'une convention applicable en matière d'ISF (ex : Belgique, Royaume-Uni, Portugal, etc.)

6. Assiette globale - Modes d'évaluation des biens imposables

6.1. Assiette globale

Sauf exonération ou règle d'évaluation spécifique, l'assiette globale l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par :

Assiette globale	Mode de détention
Les immeubles (bâtis ou non) non affectés à une activité opérationnelle	• détenus en direct, • détenus via une société patrimoniale (gestion de son propre patrimoine immobilier) ou opérationnelle à proportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à une exploitation opérationnelle, • détenus via un contrat d'assurance-vie rachetable au prorata de la fraction représentative des actifs immobiliers.
Les droits immobiliers non affectés à une activité opérationnelle	

CGI art. 965 à 972 ter

Il convient d'analyser chacun des actifs pour déterminer s'ils sont taxables (règle de droit commun) ou s'ils peuvent, le cas échéant, bénéficier d'une exonération (totale ou partielle) ou d'une règle d'évaluation spécifique.

6.2. Modes d'évaluation des biens

6.2.1. Principe - Évaluation selon la valeur vénale

Le principe est que l'évaluation des biens est effectuée par les redevables de l'IFI selon les règles des droits de mutation par décès.
CGI art. 973

Les biens sont donc évalués à leur valeur vénale réelle au jour du fait générateur de l'impôt soit le 1er janvier.
CGI. art. 666
BOI-ENR-DMTG-10-40-10, § 1

6.2.1.1. Définition de la valeur vénale

La valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait (ou aurait pu) normalement se vendre à l'époque considérée.

Ainsi, la valeur vénale correspond au prix normal qu'un acquéreur quelconque n'ayant pas de raison particulière ou de convenance de préférer plus particulièrement le bien à d'autres similaires, aurait accepté de payer.
BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10, § 30

6.2.1.2. Détermination de la valeur vénale

L'administration ne donne pas de méthode spécifique obligatoire pour déterminer la valeur vénale d'un bien.

Elle s'oppose à la publication et à l'utilisation de tableaux indicatifs sur la valeur au mètre carré des appartements ou sur les coefficients de capitalisation pour les immeubles loués, car ces barèmes ou coefficients conduiraient à des estimations forfaitaires contraires à l'esprit de la loi.
BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10, § 40

Pour déterminer la valeur vénale d'un bien, le redevable peut procéder à l'analyse des prix déclarés lors des mutations des biens présentant des caractéristiques identiques et affectés au même usage. La méthode consiste donc en la comparaison de biens semblables.
Cass. com. 18 oct. 2017, n°16-17940

Attention :

En cas de contestation de l'évaluation ou d'inexistence d'un marché de biens similaires, l'administration peut,

éventuellement, avoir recours à des méthodes autres que celle de la comparaison avec des biens similaires, comme le recours à des abattements.
Cass. Com. 12 fév. 2008
Cass. Com. 16 fev.2016

6.2.1.3. Aides à l'évaluation

L'évaluation des biens d'après leur valeur vénale s'oppose à la publication et à l'utilisation de tableaux indicatifs sur la valeur au mètre carré des appartements ou sur les coefficients de capitalisation pour les immeubles loués, car ces barèmes ou coefficients conduiraient à des estimations forfaitaires contraires à l'esprit de la loi.
BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10, § 40

Toutefois, l'administration a mis en place un certain nombre de documents (qui ne lui sont pas opposables) pour aider le contribuable à déterminer la valeur de ses actifs :

- Guide d'évaluation général : ce document précise, pour chaque catégorie de biens (immeubles, fonds de commerce, clientèles, biens meubles, etc.), les principales méthodes d'évaluation susceptibles d'être utilisées et généralement admises par les experts privés ou publics.
- Guide d'évaluation des entreprises et des sociétés : ce document précise, pour les entreprises et sociétés commerciales ou patrimoniales les principales méthodes d'évaluation, décotes, susceptibles d'être utilisées et généralement admises par les experts privés ou publics (voir flash).
- PATRIM : base de données qui permet au contribuable d'obtenir des informations sur les ventes de biens immobiliers, sélectionnées en fonction de critères de recherche.
- une fiche sur les différentes méthodes d'évaluation des biens immobiliers et une fiche d'aide à l'évaluation des immeubles bâtis disponibles sur le site impôts.gouv.

Ces documents n'imposent pas de méthode particulière mais cherche à fournir une synthèse des travaux des experts privés ou publics et de l'expérience quotidienne du marché des biens.
BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10, § 10 et 40

6.2.2. Cas particuliers

6.2.2.1. Biens et droits immobiliers

L'administration, dans certains cas, par dérogation au principe de valorisation des biens selon leur valeur vénale au 1er janvier, admet :

- des abattements spécifiques (30 % pour la résidence principale par exemple),
- une base de taxation différente de la propriété (démembrement par exemple).

Ces cas particuliers seront traités au cas par cas dans les sections suivantes - Actifs taxables.

6.2.2.2. Titres de société

Valeurs mobilières cotées

"*Les valeurs mobilières cotées sur un marché sont évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition.*"
CGI art. 973, I, al.3

Titres non cotés

Pour valoriser titres des sociétés patrimoniales (gestion de son propre patrimoine immobilier) ou opérationnelles à proportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à une exploitation opérationnelle, certaines dettes ne doivent pas être prises en compte :

Dettes contractée par la société exclues de l'évaluation des titres	Précisions	Tempérament
Dettes contractées en cas de vente à soi-même *CGI art. 973, II, 1°*	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative : • dette contractée par la société pour l'acquisition d'un bien imposable appartenant au foyer IFI, • la société qui emprunte est contrôlée(*) par les membres du foyer IFI propriétaire du bien acquis	La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*." *CGI art. 973, II, 4°, al.2*

Dettes contractées auprès d'un associé ou de l'un des membres de son foyer IFI
CGI art. 973, II, 2°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès de ses associés ou membre du foyer IFI de ses associés,
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*."
		CGI art. 973, II, 4°, al.2

Dettes contractées auprès d'un ascendant, descendant ou frère/soeur d'un associé (ou de son foyer IFI)
CGI art. 973, II, 3°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès d'un ascendant, descendant ou frère/soeur d'un associé (ou de son foyer IFI),
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements*".
		CGI art. 973, II, 4°, al.3

Dettes contractées auprès d'une société contrôlée(*) par le redevable, son foyer IFI ou un ascendant, descendant ou frère/soeur
CGI art. 973, II, 4°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès d'une société contrôlée(*) (**) par le redevable, son foyer IFI ou un ascendant, descendant ou frère/soeur,
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*."
		CGI art. 973, II, 4°, al.2

(*) Trois conditions alternatives peuvent être remplies pour que le contrôle de la société soit constaté :
- majorité par le contribuable et son groupe familial,
- majorité par le contribuable,
- exercer dans les faits le pouvoir de décision
BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60, § 100 et s.
(**) "*directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés*"
CGI art. 973, II, 4°

Voir notre question / réponse : Comment traiter les comptes courants d'associés dans l'IFI ?
Voir notre question / réponse : Existe-t-il un intérêt à passer en société pour échapper à l'IFI ?

7. Actifs taxables - Biens et droits réels immobiliers détenus en direct

Les biens immobiliers détenus en direct entrent dans l'assiette taxable de l'IFI.
CGI art. 965, 1°

Pour les biens détenus en démembrement ou en indivision, voir section Actifs taxables - Indivision - Démembrement.

7.1. Principe

Les biens immobiliers sont évalués selon leur valeur vénale réelle.
CGI art. 973, I

La valeur vénale d'un bien est le prix auquel ce bien pourrait (ou aurait pu) normalement se vendre à l'époque considérée.

Ainsi, la valeur vénale correspond au prix normal qu'un acquéreur quelconque n'ayant pas de raison particulière ou de convenance de préférer plus particulièrement le bien à d'autres similaires, aurait accepté de payer.

Pour plus d'éléments, voir section précédente - Assiette globale - Évaluation des biens.

7.2. Cas particuliers

7.2.1. Résidence principale

7.2.1.1. Abattement forfaitaire de 30 %

Par dérogation au principe de valorisation selon la valeur vénale, l'administration admet un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale du redevable.
CGI art. 973, I

En cas d'imposition commune, un seul immeuble peut bénéficier de l'abattement.
CGI art. 973, I

Attention :

Seule la résidence principale du redevable est éligible à cet abattement, les résidences secondaires et immeubles locatifs sont exclus.

7.2.1.2. Modalités particulières de l'application de l'abattement

L'abattement de 30 % est applicable dans certains cas particuliers :

La résidence principale est détenue...	Modalités d'application
... par un couple soumis à imposition séparée à l'IFI	Chacun des époux bénéficie de l'abattement de 30 % sur sa résidence principale

La résidence principale est détenue...	Modalités d'application
... en démembrement, le bien est déclaré en PP par l'usufruitier	L'usufruitier bénéficie de l'abattement de 30 %
... en démembrement, le bien est déclaré par l'usufruitier et le nu-propriétaire	L'usufruitier et le nu-propriétaire bénéficient chacun de l'abattement de 30 %
...par les héritiers du conjoint survivant qui bénéficie d'un droit temporaire au logement	Les héritiers bénéficient de l'abattement de 30 %
... par une société civile d'attribution (*) (CGI. art. 1655 ter)	Lorsque la résidence principale du contribuable est détenue via une société civile d'attribution dites "transparentes"

(*) par opposition aux SCI de gestion ou d'investissement.

7.2.1.3. Cas de non application de l'abattement

Dans certains cas, le contribuable ne peut pas bénéficier de l'abattement de 30 % sur sa résidence principale :

La résidence principale est détenue...	Remarques
... dans une SCI de gestion ou d'investissement (*)	L'abattement ne s'applique pas lorsque la résidence principale du redevable est détenue par une SCI de gestion ou d'investissement
... par un diplomate ou un agent consulaire en poste à l'étranger	L'administration fiscale la considère comme une résidence secondaire

(*) par opposition aux sociétés civiles d'attribution, CGI. art. 1655 ter, (voir § supra).

7.2.2. Immeuble donné en location

L'abattement de 30 % ne concerne pas les immeubles locatifs. Il n'existe pas de texte admettant et précisant une décote (loi ou doctrine administrative).

Avis Fidroit :

En matière d'ISF une décote pouvait être admise par l'administration fiscale. En l'absence de texte et dans l'attente du BOFiP, *a priori,* cette décote non légale semblerait pouvoir être encore admise en pratique.

La jurisprudence (*a priori transposable en matière d'IFI*) admet la possibilité d'appliquer une décote pour prendre en compte le fait que l'immeuble est occupé.
La valeur à déclarer correspond la valeur vénale de l'immeuble occupé par le locataire c'est-à-dire la valeur pour laquelle l'immeuble pourrait être cédé occupé par le locataire.

Il apparaît qu'il est généralement pratiqué une décote de 15 % à 20 % lorsque l'immeuble est loué à usage d'habitation.
CA PARIS 10 sept. 2013

La décote peut être supérieure, par exemple 40% lorsque la location est plus dommageable pour le propriétaire, notamment dans l'hypothèse d'une location loi de 1948.
CA PARIS 13 déc. 2011

7.2.3. Immeuble en cours de construction

L'immeuble en cours de construction est imposable au titre de l'IFI car il constitue un élément du patrimoine de son propriétaire.

En l'absence de texte, il semble que l'évaluation d'un tel bien doit être réalisée en fonction de l'état d'avancement des travaux au jour du fait générateur de l'impôt, le 1er janvier.

7.2.4. Immeuble détenu en crédit-bail ou location-accession

Les actifs immobiliers sont imposables chez le preneur (ou l'accédant) sous déduction des loyers ou redevances restant dus et du montant de l'option d'achat.
CGI art. 971

7.2.5. Immeuble détenu en fiducie - trust

Les actifs immobiliers détenus dans des fiducies ou des trusts restent imposables chez le constituant (à l'exception des trusts irrévocables dont les bénéficiaires sont des organismes d'intérêt général et dont l'administrateur est soumis à la loi d'un Etat ayant conclu une convention anti-fraude avec la France qui restent, eux, non imposables).
CGI art. 969
CGI art. 970

8. Actifs taxables - Parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers

Les immeubles et droits immobiliers (bâtis ou non) non affectés à une activité opérationnelle sont soumis à l'IFI s'ils sont détenus par :

- une société patrimoniale (gestion de son propre patrimoine immobilier)
- ou opérationnelle à proportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à son exploitation

CGI art. 965, 2°, al.1

Les titres de sociétés sont imposables à concurrence de leur valeur représentative des actifs immobiliers. Cette valeur est calculée en tenant compte du ratio entre les actifs immobiliers et le total des actifs détenus par la société.

<table>
<tr><td rowspan="3">valeur vénale IFI des titres (après déduction des seules dettes déductibles selon l'IFI)</td><td rowspan="3">X</td><td>valeur des actifs immobiliers imposables détenus par la société</td></tr>
<tr><td>_____</td></tr>
<tr><td>valeur de l'ensemble des actifs détenus par la société</td></tr>
</table>

CGI art. 965, 2°, al.2

En tout état de cause, aucun rehaussement d'IFI ne sera effectué si le redevable n'est pas en mesure d'estimer la fraction taxable des actifs immobiliers, sauf lorsque le redevable :

- contrôle, au sens de l'article 150-0 B ter, la société propriétaire des immeubles,
- ou détient, directement ou indirectement, plus de 10 % de la société propriétaire des immeubles,
- ou se réserve en fait ou en droit la jouissance des biens immobiliers détenus par la société.

CGI art. 965, 3°

Un décret à paraître déterminera les obligations d'information incombant aux sociétés afin de permettre à leurs associés et actionnaires de remplir leurs obligations déclaratives.

9. Actifs taxables - Assurance-vie - Contrat de capitalisation

9.1. Principe : actifs non taxables

En principe les contrats d'assurance-vie et contrats de capitalisation sont exclus de l'assiette de l'IFI car ce sont des actifs financiers.
CGI art. 965

9.2. Cas particulier : actifs taxables

La valeur de rachat des contrats d'assurance-vie et les contrats de capitalisations détenus par le contribuable entrent dans l'assiette taxable au prorata des encours (valeur de rachat au 1er janvier) représentatifs d'actifs immobiliers si cumulativement :

Conditions à remplir cumulativement	Remarques
Contrat rachetable	Les contrats non rachetables sont donc exclus de l'assiette de l'IFI c'est à dire : • les assurances temporaires en cas de décès, • les assurances de capitaux de survie et de rente de survie, • les assurances en cas de vie sans contre-assurance et rentes viagères différées sans contre-assurance. C.ass. art. L.132-23 **Exemple :** Perp, Madelin (contrats d'épargne retraite)
Contrat en unités de compte	La formulation cible uniquement les unités de compte et rend ainsi non imposables les fonds en euros (même lorsqu'ils sont investis en immobilier). On attendra les précisions administratives sur ce point.
Contrat avec des encours représentatif d'actifs immobiliers	Cas où le contrat est constitué d'actifs immobilier et notamment des SCI, SCPI et OPCI

CGI art. 972

Avis Fidroit :

Le texte parle de contrats *"dont la valeur de rachat est incluse dans le patrimoine du souscripteur"*. Les contrats souscrits par des sociétés non soumises à l'IS, dont le souscripteur est l'associé, ne sont donc pas directement visés.
Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de cette différence de traitement.

10. Actifs taxables - Indivision - Démembrement de propriété - Tontine

10.1. Incidence de l'indivision

A défaut de précision du Code général des impôts, le redevable doit déclarer la valeur vénale de son droit indivis selon l'estimation qu'il fait de ce droit au 1er janvier de chaque année.

La détermination de la valeur vénale des droits indivis peut être complexe.

Avis Fidoit :

En l'absence de précision dans les textes, et dans l'attente de précisions administratives sur ce point, la jurisprudence rendue en matière d'ISF, d'indivision et d'application d'une décote possible semble transposable en matière d'IFI.
La pratique d'une décote est plaidable mais doit être envisagée avec précaution en prenant en compte les caractéristiques du bien et de l'indivision.

En effet, il faut avoir conscience du risque éventuel de contestation de la part de l'administration fiscale.

La jurisprudence a parfois estimé que l'administration fiscale devait se référer à des éléments de comparaison tirés de la cession de biens intrinsèquement similaires. Ainsi, pour les droits immobiliers indivis la valeur vénale diffère selon la seule fraction de la valeur totale du bien correspondant à la proportion des droits indivis.
Cass. com. 19 juin 1990

A défaut d'éléments de comparaison tirés de la cession de droits indivis, une autre jurisprudence admet une décote de 20 % sur la valeur d'un bien pour tenir compte de l'état d'indivision sur le bien.
Cass. Com du 16 fév. 2016, n°14-23.301

Une jurisprudence a confirmé la possibilité de cumuler les décotes sur un même bien (par exemple un bien donné en location et détenu en indivision), considérant que ces deux inconvénients étaient distincts l'un de l'autre. La Cours a ainsi précisé qu'il s'agissait de deux décotes successives. A titre d'illustration, en cas de décote de 20 % dans chacun des cas, il convient d'appliquer une décote de 36 % (20 % + 20 % de 80) et non une décote de 40 %.

Cass. com. du 16 fév. 2016, n°14-23301

10.2. Incidences du démembrement de propriété - Droit d'usage et d'habitation

Le démembrement de propriété est une situation juridique où une personne (l'usufruitier) jouit d'un bien qui est la propriété d'une autre personne (le nu-propriétaire). La naissance de tels démembrements de propriété résulte généralement d'un décès ou d'une donation d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété.
C.civ. art. 578 et suivants

Le législateur a instauré des règles fiscales spécifiques à l'IFI en matière de répartition de l'assiette taxable pour les biens dont la propriété est démembrée.
CGI. art. 968

10.2.1. Principe : taxation de l'usufruitier - titulaire droit d'usage et d'habitation

"Les actifs mentionnés à l'article 965 grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété."
CGI. art. 968, al.1
Ce sera notamment le cas lorsque le démembrement résulte d'une donation.

L'usufruitier est imposable sur la valeur en pleine propriété des biens démembrés. Ainsi, le bien grevé d'usufruit n'est pas un bien exonéré.

Corrélativement, le nu-propriétaire n'est pas imposable au titre de son droit de nue-propriété.

10.2.2. Exception : imposition répartie entre usufruitier et nu-propriétaire

Une imposition séparée entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (application du barème CGI. art. 669), sur la valeur de leurs droits, est prévue dans plusieurs cas.
CGI art. 968, al.2

10.2.2.1. Démembrement résultant de l'application des droits du conjoint survivant

Lorsque le démembrement résulte de certaines dispositions légales concernant les droits du conjoint survivant, l'imposition de l'usufruitier et du nu-propriétaire peut être séparée.

Le tableau qui suit récapitule les principaux cas rencontrés et les modalités de répartition de l'imposition IFI :

Nature des droits	Date d'application	Taxable sur la valeur en...		
		Conjoint	Enfant(s)	Ascendant(s)
Ancien usufruit légal *(C. civ. ancien art. 767)*	*Décès avant le 1er juillet 2002*	Usufruit	Nue-propriété	-
Usufruit légal *(C. civ. art. 757 et s.)*	*Décès depuis le 1er juillet 2002*			
Usufruit légal au profit des ascendants (*) *(C. civ. ancien art. 1094)*	*Successions ouvertes avant le 1er janvier 2007*	Nue-propriété	-	Usufruit
Usufruit forcé du conjoint survivant en présence d'enfant d'un 1er lit *(C. civ. art. 1098)*	-	Usufruit	Nue-propriété	-
Usufruit conventionnel (**) *(C. civ. art. 1094-1)*	-	Pleine propriété	Non taxable (***)	-
Droit viager au logement (****) *(C. civ. art. 764)*	-			-
Droit temporaire au logement (****) *(C. civ. art. 763)*	-	Non taxable car aucune valeur patrimoniale	Pleine propriété *(abattement 30 %)*	-

(*) Absence de descendant(s).
(**) Issu de la donation entre époux.
(***) Jusqu'à l'extinction de l'usufruit.
(****) En l'absence de texte, a priori, la doctrine prévue en matière d'ISF semble transposable (BOI-PAT-ISF-30-50-10, § 100 et 110)

CGI art. 968, al.2

10.2.2.2. Démembrement résultant de la cession à titre gratuit ou onéreux

L'usufruitier et le nu-propriétaire seront imposés de manière séparée lorsque :

Nature de la transmission	Précisions
Cession à titre onéreux	Le démembrement résulte, de manière cumulative : • de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation, • que l'acquéreur n'est pas l'une des personnes visées à l'article 751 du Code général des impôts : héritier présomptif de l'usufruitier ou descendant de ce dernier, donataire, légataire ou personne interposée (père, mère ou époux des parties et descendants du donataire),

Nature de la transmission	Précisions
Cession à titre gratuit	L'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation a été réservé par le donateur d'un bien ayant fait l'objet d'un don ou legs à l'État, aux départements, aux communes ou syndicats de communes et à leurs établissements publics, aux établissements publics nationaux à caractère administratif et aux associations reconnues d'utilité publique.

CGI art. 968, al.2, 2° et 3°

10.2.2.3. Détermination de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété

En cas d'imposition séparée de l'usufruitier et du nu-propriétaire, l'assiette d'imposition de leurs droits respectifs est déterminée en application du barème fiscal de l'article 669 du Code général des impôts.

Ce barème estime la valeur fiscale des droits démembrés comme des fractions de la valeur en pleine propriété.

Cette fraction diffère selon l'âge de l'usufruitier :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (en %)	Valeur de la nue-propriété (en %)
Moins de 21 ans	90	10
De 21 à 30 ans	80	20
De 31 à 40 ans	70	30
De 41 à 50 ans	60	40
De 51 à 60 ans	50	50
De 61 à 70 ans	40	60
De 71 à 80 ans	30	70
De 81 à 90 ans	20	80
A partir de 91 ans	10	90

10.2.3. Cas particuliers : détermination du redevable

10.2.3.1. Donation de l'usufruit temporaire (à durée fixe) d'un bien

Avis Fidroit :

En l'absence de précision dans les textes sur ce point, les principes applicables en matière d'ISF semblent transposables en matière d'IFI.
Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de cette absence de différence.

Principe

Lorsqu'un bien taxable à l'IFI fait l'objet d'une donation en usufruit à durée fixe, il ne doit plus être compris dans le patrimoine du donateur, devenu simple nu-propriétaire, mais être imposé pour sa valeur en pleine propriété dans le patrimoine taxable du donataire, devenu usufruitier.

En effet, la donation d'un droit réel d'usufruit temporaire ne rentre pas dans les exceptions prévues par l'article 978 du Code général des impôts pour obtenir à l'IFI une imposition distincte de l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Le droit commun s'applique donc et seul l'usufruitier est imposé pour la valeur en pleine propriété du bien démembré.

Remarque :

Lorsque le donateur est soumis l'ISF et que le donataire fait partie d'un autre foyer fiscal ISF non soumis à cet impôt (ou soumis à cet impôt avec une tranche d'imposition plus faible que celle du donateur), alors la donation d'usufruit temporaire a pour conséquence indirecte de diminuer la base taxable à l'ISF du donateur.

Notion d'abus de droit

Ces principes sont applicables sauf si l'opération venait, de part ses caractéristiques, à être constitutive d'un abus de droit fiscal.
L'administration dispose, le cas échéant, de la procédure de répression des abus de droit pour contester les effets d'une opération litigieuse.
Ainsi, de telles opérations doivent être envisagées avec un certain recul.

Pour plus d'informations concernant la notion d'abus de droit, voir fiche - Abus de droit.

Exemple d'abus de droit

Le comité de l'abus de droit a jugé que la donation d'usufruit à durée fixe était abusive en l'absence de toute perspective de bénéfices de la société sur la période d'exercice de l'usufruit temporaire était, eu égard aux conditions d'exploitation et à l'état du marché, connue des nus-propriétaires qui, par ailleurs, n'ont procédé à aucune restructuration du capital par absorption du report à nouveau afin de permettre la distribution de dividendes.
En revanche il a précisé que la circonstance que l'usufruit temporaire ainsi constitué n'a pas été de nature à produire des fruits sur la période considérée n'établit pas à elle seule la fictivité du démembrement.
Séance du comité de l'abus de droit du 14 juin 2012 - affaire n°2012-27

10.2.3.2. Donation d'immeuble assortie d'une clause de retour conventionnel et d'une interdiction d'aliéner

Avis Fidroit :

En l'absence de précision dans les textes sur ce point, les principes applicables en matière d'ISF semblent transposables en matière d'IFI.
Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de cette absence de différence.

Le propriétaire qui détient un immeuble en pleine propriété suite à une donation prononcée en sa faveur, mais grevée d'une clause de retour conventionnel et d'interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, stipulée au profit du donateur est dans une situation comparable à celle de l'usufruitier.
En effet, il a l'usage du bien mais ne peut en disposer en toute liberté.
Dès lors, l'immeuble doit être déclaré par le donataire pour sa valeur vénale en pleine propriété.

Le donateur et le donataire peuvent convenir entre eux une répartition différente de la charge de l'impôt.

10.2.3.3. Démembrement de propriété et société

Avis Fidroit :

En l'absence de précision dans les textes sur ce point, les principes applicables en matière d'ISF semblent transposables en matière d'IFI.
Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de cette absence de différence.

Apports purs et simple d'actifs taxables à l'IFI en usufruit (usufruit temporaire en l'occurrence) à une société

L'apporteur, devenu simple nu-propriétaire, n'est plus imposable à l'IFI au titre du bien démembré.

Il doit cependant prendre en compte la valeur des titres de société qu'il détient à hauteur de la fraction de la valeur représentative de l'usufruit des immeubles.
CGI. art. 965, 2°

Apports purs et simple d'actifs taxables à l'IFI en nue-propriété à une société

Principe

L'apporteur, devenu simple usufruitier, reste taxable sur la valeur en pleine propriété du bien démembré alors même qu'il est potentiellement imposé sur les titres reçus en contrepartie de son apport en nue-propriété .

Dispositif pour éviter la double imposition

Pour éviter cette double imposition à l'IFI, du moins sur une fraction de valeur du bien démembré l'administration fiscale pourrait admettre, comme en matière d'ISF un tempérament en faveur de l'apporteur ou lorsque l'apporteur a recueilli par donation la nue-propriété des biens objets de l'apport. Ce tempérament n'est pas applicable à l'acquéreur des titres.

"[...] Afin d'éviter une double imposition, il est toutefois admis que l'apporteur ne déclare pas les parts ou actions qui lui ont été remises en rémunération de l'apport de la nue-propriété, mais cette mesure de tempérament ne saurait être étendue aux acquéreurs de ces parts.
Dans cette dernière hypothèse, l'apporteur restera assujetti sur la valeur en toute propriété des biens apportés à la société et les cessionnaires des parts seront imposés sur la valeur vénale des parts qu'ils auront acquises. Par ailleurs, il est précisé qu'il doit être tenu compte de la valeur de la nue-propriété inscrite à l'actif de la société dans l'évaluation des droits sociaux de celle-ci.[...]"
Rép. min. Valleix JOAN 4 juin 1990, n°14486

Tableau récapitulatif : démembrement et société

Opération réalisée	Actif...	... entre dans l'assiette IFI de l'apporteur ?
Apport pur et simple usufruit à durée fixe	Titres	Oui (*) *(détention titres en PP)*
	Bien immobilier *(apporté)*	Non *(simple NP)*
Apport pur et simple nue-propriété	Titres	Non (**) *(détention titres en PP)*
	Bien immobilier *(apporté)*	Oui *(détention bien en US)*

(*) À hauteur de la fraction de la valeur représentative des immeubles (CGI art. 965, 2°).
(**) Tempérament applicable uniquement à l'apporteur ou lorsque l'apporteur a recueilli par donation la nue-propriété des biens objets de l'apport. L'acquéreur ultérieur des parts ne bénéficie pas de cette exonération.

10.3. Incidences de la tontine

Les actifs imposables (biens, droits réels immobiliers ou titres de sociétés détenant des immeubles) acquis en tontine sont imposables pour chaque tontinier, proportionnellement aux sommes investies.
CGI art. 968 bis

Rappel :

Les tontines financières (assurance) étant des contrats non rachetables au sens du nouvel article 972 du CGI, elles ne sont pas imposables à l'IFI y compris lorsqu'elles sont investies en unités de compte contenant des biens ou droits immobiliers.

11. Actifs non imposables - Biens et droits non immobiliers

Ne sont désormais plus imposables :

- les actifs financiers : comptes bancaires, compte-titres, livrets, PEA, valeurs mobilières (autres que celles représentatives d'actifs immobiliers), comptes courants d'associés, etc.,
- les meubles : meubles meublants, yachts, bijoux, or, lingots, voitures, etc.

Remarque :

Notons cependant que la taxation des ventes de métaux précieux, des voitures de sport, et des navires de plaisance est alourdie par la loi de Finances pour 2018.

- les droits incorporels : fonds de commerce, brevets, créances, rentes viagères, bons et contrats de capitalisation et contrat d'assurance-vie (à l'exception de la part représentative d'actifs immobiliers détenus au travers d'unités de compte), etc.

12. Actifs exonérés - Détention de moins de 10 % dans une société opérationnelle

Dans l'hypothèse où le redevable n'exerce pas son activité professionnelle ou une fonction de direction dans la société, restent exonérés les titres de sociétés :

- ayant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale
- et dont les membres du foyer fiscal IFI détiennent directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

CGI art. 965, al.6

De même, ne sont pas imposables les titres détenus directement ou indirectement par la société du redevable lorsque le redevable détient, indirectement ou directement, seul ou avec son foyer fiscal IFI, moins de 10 % du capital ou des droits de vote de la société propriétaire des actifs immobiliers.

Cependant les titres détenus directement par la société du redevable restent imposables lorsque que le redevable contrôle la société ou se réserve la jouissance en fait ou en droit

des actifs immobiliers.

Attention :

En conséquence, même si les actifs immobiliers ne sont pas affectés à l'activité opérationnelle de la société, les associés minoritaires (moins de 10 %) ne sont pas imposables sur ces actifs.
Cette exonération s'applique uniquement aux titres de sociétés ayant une activité opérationnelle (les sociétés foncières semblent donc exclus de cette exonération).

Par ailleurs, les titres d'OPC sont exonérés à la double condition que le redevable détienne moins de 10 % des droits et que l'organisme détienne moins de 20 % de son actif en biens et droits immobiliers imposables.
CGI art. 972 bis

13. Actifs exonérés - Biens professionnels

13.1. Principe : exonération des biens affectés à une activité opérationnelle

Les biens et droits immobiliers affectés à une activité opérationnelle (commerciale au sens des articles 34 et 35 du CGI, industrielle, artisanale, agricole ou libérale) sont exonérés d'IFI qu'ils soient détenus en direct ou au travers d'une société IS ou IR.

Lorsque les biens sont détenus au travers d'une société (IR ou IS), ils doivent être affectés à l'activité opérationnelle :

Les biens immobiliers doivent être affectés à l'activité opérationnelle...	Précisions
... de la société propriétaire des actifs immobiliers	Peu importe que cette société soit détenue par le redevable directement ou indirectement
... de la société qui détient directement la société propriétaire des actifs immobiliers	-
... d'une société filiale de la société opérationnelle	Dans ce cas, la société opérationnelle doit détenir directement, ou par personne interposée, la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision dans la filiale.

CGI art. 975

Attention :

Pour bénéficier de l'exonération d'ISF, la société devait avoir une activité principale opérationnelle (voir notre actualité précédente) à défaut aucune exonération, même partielle, n'était accordée.

Cette condition n'est, *a priori*, pas reprise pour l'IFI, ainsi une société qui a pour activité principale la gestion de son propre patrimoine et une activité accessoire opérationnelle, bénéficie de l'exonération à hauteur des actifs immobiliers affectés à cette activité opérationnelle.

Pour la qualification de biens professionnels, les conditions liées au redevable restent quasiment

identiques à celles de l'ISF :

Modalité d'exercice de l'activité	Conditions
Exercice en direct	L'activité éligible doit être l'activité principale du redevable
Exercice au travers d'une société IR	Le redevable doit exercer son activité principale dans la société
Exercice au travers d'une société IS	Le redevable doit : • exercer l'une des fonctions de direction énumérée par la loi, CGI art. 975, III • percevoir une rémunération normale qui doit représenter au moins 50 % des revenus professionnels • et détenir au moins 25 % des droits de vote (sauf cas des gérants majoritaires de SARL, associés de sociétés de personnes ou lorsque ces titres représentent plus de 50 % de la valeur brute du patrimoine du dirigeant). **Remarque :** Le directeur général délégué n'est pas visé par les dispositions de l'IFI. En revanche il bien visé par le BOFiP au titre de l'exonération des biens professionnels à l'ISF. Pour valider son éligibilité à l'exonération IFI, on attendra donc les commentaires BOFiP sur l'IFI.

Pour plus d'éléments concernant l'exonération ISF, voir ISF : Biens professionnels exonérés

Attention :

Au titre de l'ISF le redevable qui transmettait la nu-propriété de ses actifs professionnels, notamment à un de ses descendants, conservait l'exonération au titre de l'usufruit des biens professionnels transmis à la condition que le bien constitue un bien professionnel pour le nu-propriétaire (CGI ancien art. 885 O quinquies.
Cette exonération n'est pas reprise pour l'IFI : les personnes qui ont transmis la nue-propriété de leur entreprise ou de leur société et qui ne remplissent plus les fonctions de direction ou d'activité professionnelle principale ne peuvent pas bénéficier de l'exonération IFI au titre des biens professionnels (même si l'entreprise ou la société constitue un bien professionnel pour le nu-propriétaire).

13.2. Cas particuliers : qualification des holdings

L'activité de la holding détermine sa nature :

Types de holding	
Holdings passives	Les sociétés qui gèrent principalement leur propre patrimoine ne sont pas considérées comme ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Types de holding	
Holdings animatrices	Elles sont considérées comme commerciales. Ce sont celles qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations: • participent activement à la conduite de la politique de leur groupe, • et au contrôle de leurs filiales, • et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Remarque :

L'assimilation des holdings animatrices à des sociétés opérationnelles est déjà admise par le BOFiP (BOI-PAT-ISF-30-30-40-10 § 130 et suivants) et est donc légalisée dans les dispositions relatives à l'IFI.
En conséquence la charge de la preuve du caractère animateur de la holding est renversée et est désormais supportée par l'administration fiscale.

Pour plus d'éléments, voir - Holding

13.3. Cas particulier : exonération partielle des bois, forêts, parts GFA

Les bois et forêts et parts de groupements fonciers agricoles, forestiers et baux ruraux à long terme restent exonérés soit en totalité s'ils constituent des biens professionnels, soit à hauteur de ¾ sous certaines conditions.
CGI art. 976

Remarque :

L'exonération est conditionnée au respect des conditions prévues au 2° du 2. de l'article de ce code, à savoir que le propriétaire s'engage, pour lui et pour ses ayant-cause, à appliquer pendant trente ans l'une des garanties de gestion durable.
CGI. art. 793, 2 , 2°

Si le manquement porte sur une partie de la forêt concernée, le rappel d'impôt est effectué à concurrence du rapport entre la superficie sur laquelle le manquement a été constaté et la superficie totale de la forêt sur laquelle l'engagement a été souscrit. L'engagement se poursuit normalement sur le reste de la forêt engagée.
RM Folliot, JOAN 20 mars 2018, n°5885

14. Actifs exonérés - Biens professionnels - Location meublée

14.1. Exercice en direct

Le loueur en meublé peut bénéficier d'une exonération totale d'IFI s'il remplit cumulativement les 3 conditions suivantes :

Conditions à remplir cumulativement	Remarques

Conditions à remplir cumulativement	Remarques
Les recettes locatives annuelles brutes représentent plus de 23 000 €	-

Les revenus nets tirés de l'activité de location meublée représentent plus de 50 % des revenus professionnels	Les revenus professionnels sont les revenus des catégories :
	• des traitements et salaires,
	• bénéfices industriels et commerciaux (BIC),
	• bénéfices agricoles (BA),
	• bénéfices non commerciaux (BNC),
	• revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62,
	du foyer fiscal
	
	Remarques :
	• Les pensions de retraites ne sont pas à prendre en compte pour l'appréciation de cette condition.
	• Concernant l'appréciation de cette condition, l'appréciation est différente que l'on se place au titre de l'IR et de l'IFI.
	  ◦ *au titre de l'IR* : il faut prendre en compte les recettes,
	  ◦ *au titre de l'IFI* : il faut prendre en compte les revenus nets. Par suite, si le revenu net révèle un déficit, cette condition ne sera pas considérée comme satisfaite.

L'activité constitue l'activité professionnelle principale de l'exploitant	Cette définition peut être pénalisante pour les loueurs professionnels (LMP) exerçant en direct pour lesquels l'activité de location meublée doit désormais constituer l'activité principale. **Avis Fidroit :** Il semble que cette notion "d'activité professionnelle principale" ait, en pratique, des conséquences importantes. En effet, *a priori*, cette condition devrait avoir pour effet d'exclure de l'exonération IFI biens professionnels, notamment, les loueurs : • ayant une autre activité professionnelle par ailleurs notamment salariée (peu importe de le montant des revenus), • qui louent à un exploitant (car dans ce cas absence de diligences réelles et sérieuses) Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de ces conséquences.

Loi de Finances pour 2018 du 30 décembre 2018, n°2017-1837, art 31
CGI. art. 975, V 1°

Remarque :

Contrairement à l'exonération pour l'ISF, 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.

14.2. Exercice en société

Lorsque le loueur exerce son activité au travers une société (IR ou IS), seul :

- l'exercice de l'activité principale,
- ou des fonctions de direction est nécessaire,

la condition de recettes de 23 000 € n'est pas exigées dans ce cas.
CGI. art. 975, V, 2°

14.2.1. Société IR

Pour que les parts de sociétés à l'IR (EURL, SNC, SARL de famille) soient considérées comme des biens professionnels, il faut que le porteur de ces parts exerce au sein de la société son activité professionnelle principale.
CGI. art. 975, II

Avis Fidroit :

En l'absence de précision dans les textes sur ce point, les principes applicables en matière d'ISF semblent transposables en matière d'IFI.
La Réponse ministérielle Zocchetto JO Sén.24 oct. 2002, jamais reprise au BOFiP (mais toujours applicable, *a priori*) énonce que lorsque le loueur en meublé exerce en société, il ne relève plus, au sens de l'ISF, du régime dérogatoire de l'article 885 R du CGI mais du droit commun des articles 885 O du CGI et 885 O bis du CGI, soit l'appréciation de "biens professionnels".

Par conséquent, cette condition "d'activité professionnelle principale" devrait avoir pour même effet d'exclure de l'exonération IFI biens professionnels, notamment, les loueurs :

- ayant une autre activité professionnelle par ailleurs notamment salariée (peu importe de le montant des revenus),
- qui louent à un exploitant (car dans ce cas absence de diligences réelles et sérieuses)

Mais il faudra attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de ces conséquences.

14.2.2. Société IS

Pour que les titres de sociétés à l'IS soient considérés comme des biens professionnels, et donc exonéré d'IFI, il faut que le porteur de ces titres remplisse les conditions suivantes :

Conditions	Précisions

Fonctions de direction	• *société à responsabilité limitée* : gérant
	• *société par actions* :
	  ∘ président,
	  ∘ directeur général,
	  ∘ président du conseil de surveillance,
	  ∘ membre du directoire

Conditions	Précisions
Exercice de la fonction	Les fonctions doivent être effectivement exercées (diligences réelles et sérieuses)
Condition de rémunération	Les fonctions doivent : • donner lieu à une rémunération normale, • et représenter plus de la moitié des revenus professionnels du loueur
Condition détention minimum	Le contribuable doit posséder 25 % au moins des droits financiers et des droits de vote directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants ou de ses frères et sœurs, sauf dans certaines situations. **Remarque :** Il existe des exceptions à la condition de détention de 25 % d'au moins des droits financiers et des droits de vote : • s'agissant des parts de sociétés de personnes et parts ou actions détenues par des personnes visées à l'article 62 du CGI (gérant majoritaire statuaire de SARL soumise à l'IS, gérant commanditaire de SCA, associés en nom de sociétés soumises à l'IS) pour lesquelles aucun pourcentage minimum de détention dans le capital n'est exigé • Si le seuil n'est pas atteint, les titres détenus directement par le gérant minoritaire d'une SARL, le PDG, le directeur général, le président du conseil de surveillance ou les membres du directoire d'une SA (ou le foyer fiscal au sens de l'ISF) peuvent être considérés comme professionnels s'ils représentent plus de 50 % de la valeur brute du patrimoine du redevable y compris les parts ou actions en cause. CGI. art. 975, III, 2

CGI. art. 975, III

15. Actifs exonérés - SIIC

Les actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) ne sont pas imposables lorsque le contribuable détient, directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les membres de son foyer IFI moins de 5 % du capital social et des droits de vote de la société (au delà d'une détention de 5 %, ces actions sont imposables puisque les SIIC n'ont pas d'activité opérationnelle mais gèrent de leur propre patrimoine).
CGI art. 972 ter

16. Passif déductible - Passif non déductible

16.1. Passif déductible

16.1.1. Définition des dettes déductibles

Seules les dettes :

- contractées par le redevable ou un membre de son foyer fiscal,
- existantes au 1er janvier de l'année d'imposition,
- et afférentes aux biens imposables,

sont déductibles, le cas échéant à proportion de la fraction imposable.
CGI art. 974, I

Remarque :

Les dettes contractées pour acquérir la résidence principale ne sont déductibles qu'à hauteur de 70 % (prise en compte de l'abattement de 30 % sur la valeur imposable). Cette solution est différente de celle retenue en matière d'ISF.
Exemple :
Résidence principale évaluée à 700 000 € et un capital restant dû au 1er janvier 2018 de 500 000 €.
Assiette imposable : (700 000 x 70 %) – (500 000 x 70 %) = 140 000 €

16.1.2. Liste des dettes déductibles

Les textes fixent une listes exhaustive des dettes déductibles, il s'agit :

Nature des dettes déductibles	Précisions
Dépenses d'acquisition	Emprunt souscrit en vue d'acquérir : • un immeuble ou des droits immobiliers imposables, • ou les titres de la société détenant les actifs immobiliers taxables
Dépenses de travaux	• Dépenses d'amélioration, de construction, d'agrandissement, • Dépenses d'entretien de réparation dont le propriétaire n'a pas obtenu remboursement par le locataire au 31 décembre de l'année départ du locataire

Nature des dettes déductibles	Précisions
	Les impositions autres que celles incombant à l'occupant c'est à dire : • taxe foncière, • taxe sur les locaux vacants, • taxe sur les bureaux en Ile de France **Remarque :** Les impôts qui incombent à l'occupant ne sont pas déductibles, il s'agit de : • la taxe d'habitation, • les impositions (IR+PS) y compris celles dues à raison des revenus générés (revenus fonciers, BIC)
Impôts	Les impôts équivalents à l'IFI acquittés à l'étranger sont déductibles de l'assiette de l'IFI à hauteur du montant de l'IFI acquitté au titre des actifs immobiliers situés hors de France. **Avis Fidroit :** Les droits de mutations à titre gratuit dus au 1er janvier de l'année N (donation/succession) relatifs à des biens immobiliers taxables à l'IFI devraient également être déductibles de l'IFI de l'année N. Il conviendra toutefois d'attendre les commentaires administratifs pour s'assurer de cette déductibilité.

CGI art. 974, I, 1° à 5°

16.1.3. Cas particulier des prêts in fine

Concernant les prêts *in fine* contractés pour l'acquisition d'un bien immobilier imposable (pour la déductibilité, voir § précédents), le capital restant ne peut pas être porté au passif pour son montant total : cette dette est réduite progressivement tous les ans d'un amortissement fictif.
CGI art. 974, II, al.1

Un mécanisme d'amortissement forfaitaire d'1/20ème est appliqué pour les prêts *in fine* ne prévoyant aucun terme pour le remboursement du capital.
CGI art. 974, II, al.2

Exemple :
Crédit *in fine* d'un montant de 100 000 € d'une durée de 10 ans
Amortissement fictif : 100 000 / 10 = 10 000 €

Montant déductible après 1 année écoulée : 100 000 € - (100 000 x 1 / 10) = 90 000 €
Montant déductible après 2 années écoulées : 100 000 € - (100 000 x 2 / 10) = 80 000 €
Etc.

16.2. Passif non déductible

16.2.1. Dettes non déductibles

Certaines dettes ne sont pas déductibles de l'IFI, elles ne peuvent donc pas être inscrites au passif :

Dettes exclues	Principes	Tempéraments
Dépenses liées aux biens autres qu'immobiliers	Prêts personnels, avances sur contrats d'assurance-vie, découverts bancaires, dettes de quasi-usufruit, droits de successions non encore acquittés au 1er janvier de l'année (sauf s'ils ne rapportent à des actifs immobiliers imposables), etc	-
Impôts	• L'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux, y compris l'impôt correspondant aux revenus des immeubles mis en location (revenus fonciers, BIC des locations meublées) • Les impositions incombant normalement à l'occupant : notamment la taxe d'habitation	-
Certaines dépenses liées à des immeubles imposables	Les dettes immobilières autres que celles se rapportant à l'acquisition ou aux travaux immobiliers **Exemple :** Dépôt de garantie encaissé par le propriétaire	-
Les prêts à soi-même	Les dettes contractées par une société, contrôlée par le redevable seul ou conjointement avec les membres du foyer, pour l'acquisition d'actifs immobiliers auprès du redevable (directement ou indirectement) ou d'un membre du foyer fiscal IFI **Exemple :** Ventes d'immeubles par le redevable à une société en contrepartie d'une inscription en compte courant d'associé	Si le contribuable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un but principalement fiscal
	Les dettes contractées par le redevable ou un membre de son foyer fiscal IFI auprès d'une société contrôlée par le redevable (au sens de l'article 150-0 B ter, III, 2°) seul ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants, descendants, frères et sœurs directement ou indirectement	Le contribuable démontre le caractère normal des conditions du prêt : respect des échéances, effectivité des remboursements, etc.
Les prêts familiaux	Les prêts contractés par le redevable auprès de ses ascendants, descendants (enfants majeurs) frères et sœurs ou de ceux de son conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire	Le contribuable démontre le caractère normal des conditions du prêt : respect des échéances, effectivité des remboursements, etc.
	Les prêts contractés par le redevable ou son groupe familial auprès d'une société contrôlée (au sens de l'article 150-0 B ter du CGI directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées) pour l'acquisition ou la réalisation de travaux immobiliers (entretien, réparation, amélioration, construction, reconstruction ou agrandissement). Ces dettes ne sont pas déductibles à proportion de la participation de ces mêmes personnes dans la société prêteuse	Le contribuable démontre le caractère normal des conditions du prêt : respect des échéances, effectivité des remboursements, etc.

Dettes exclues	Principes	Tempéraments
	Les prêts contractés par une société (directement ou indirectement par une ou plusieurs sociétés interposées) auprès du groupe familial du redevable (conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire, enfants mineurs, descendants majeurs, frères et sœurs) pour l'acquisition ou la réalisation de travaux immobiliers (entretien, réparation, amélioration, construction, reconstruction ou agrandissement). Ces dettes ne sont pas déductibles à proportion de la participation de ces mêmes personnes dans la société emprunteuse	Le contribuable justifie soit : • que le prêt n'a pas été contracté dans un but principalement fiscal (lorsque le prêt é été consenti à un membre du foyer fiscale IFI) • le caractère normal des conditions du prêt : respect des échéances, effectivité des remboursements, etc. (lorsque le prêt a été consenti aux autres membres du groupe familial).

CGI art. 974, III

Attention :

Pour l'évaluation des titres de société ayant des biens imposables à l'IFI, des modalités particulières d'évaluation des titres sont prévues par les textes,
Pour plus d'éléments, voir section 6.2.2.2 Modes d'évaluation des biens - Titres de société (Rappel section suivante)
Voir notre question / réponse : Comment traiter les comptes courants d'associés dans l'IFI ?

16.2.2. Cas particulier : actif net taxable sup. 5 millions

Lorsque la valeur vénale des actifs immobiliers imposables est supérieure à 5 millions d'€, la prise en compte des dettes qui représentent plus de 60 % de la valeur imposable est minorée :

- la fraction de l'endettement inférieur à 60 % de la valeur imposable est déductible en totalité,
- la fraction de l'endettement supérieur à 60 % de la valeur imposable n'est déductible que pour la moitié de sa valeur.

CGI art. 974, IV, al.1

Tempérament : Le contribuable peut écarter cette limitation des dettes au-delà de 5 millions d'euros d'actif imposable s'il justifie que ces dettes n'ont pas été contractées dans un but principalement fiscal.
CGI art. 974, IV, al.2

Exemple :

Un contribuable détient un actif immobilier taxable de 6 millions d'€ :
jusqu'à 60 % de l'actif (soit 3,6 millions) : la dette est déductible en totalité, soit 3,6 millions d'€
pour les 2,4 millions au-delà : la dette est déductible pour moitié, soit 1,2 million d'€
Soit un actif imposable de 1,2 millions d'€ (6 millions - 3,6 millions - 1,2 millions)

16.2.3. Rappel 6.2.2.2 - Modes d'évaluation des biens - Titres de société

Valeurs mobilières cotées

"*Les valeurs mobilières cotées sur un marché sont évaluées selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition.*"
CGI art. 973, I, al.3

Titres non cotés

Pour valoriser titres des sociétés patrimoniales (gestion de son propre patrimoine immobilier) ou opérationnelles à proportion de la valeur des biens immobiliers non affectés à une exploitation opérationnelle, certaines dettes ne doivent pas être prises en compte :

Dettes contractée par la société exclues de l'évaluation des titres	Précisions	Tempérament
Dettes contractées en cas de vente à soi-même *CGI art. 973, II, 1°*	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative : • dette contractée par la société pour l'acquisition d'un bien imposable appartenant au foyer IFI, • la société qui emprunte est contrôlée(*) par les membres du foyer IFI propriétaire du bien acquis	La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*." *CGI art. 973, II, 4°, al.2*

Dettes contractées auprès d'un associé ou de l'un des membres de son foyer IFI
CGI art. 973, II, 2°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès de ses associés ou membre du foyer IFI de ses associés,
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*."
		CGI art. 973, II, 4°, al.2

Dettes contractées auprès d'un ascendant, descendant ou frère/soeur d'un associé (ou de son foyer IFI)
CGI art. 973, II, 3°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès d'un ascendant, descendant ou frère/soeur d'un associé (ou de son foyer IFI),
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements*".
		CGI art. 973, II, 4°, al.3

Dettes contractées auprès d'une société contrôlée(*) par le redevable, son foyer IFI ou un ascendant, descendant ou frère/soeur
CGI art. 973, II, 4°
	La dette contractée par la société est exclue de la valorisation des titres si les 2 conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :
	• dette contractée par la société auprès d'une société contrôlée(*) (**) par le redevable, son foyer IFI ou un ascendant, descendant ou frère/soeur,
	• dette contractées soit :
	  ∘ pour l'acquisition d'un bien imposable,
	  ∘ pour le paiement de dépenses de réparations, d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement d'un bien imposable
		La dette peut être prise en compte "*si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal*."
		CGI art. 973, II, 4°, al.2

(*) Trois conditions alternatives peuvent être remplies pour que le contrôle de la société soit constaté :

- majorité par le contribuable et son groupe familial,
- majorité par le contribuable,
- exercer dans les faits le pouvoir de décision

BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60, § 100 et s.
(**) "*directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés*"
CGI art. 973, II, 4°

17. Calcul de l'impôt - Seuil - Tarif - Décote

L'impôt est calculé en appliquant à la valeur nette du patrimoine le barème progressif de l'article 977 du Code général des impôts.

17.1. Seuil d'imposition

Le seuil de patrimoine net taxable déclenchant l'assujettissement à l'IFI reste fixé à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.
CGI. art. 977

Les personnes dont le patrimoine net taxable est :

- inférieur ou égal à ce seuil ne sont pas redevables de l'IFI,
- supérieur à ce seuil sont redevables de l'IFI.

17.2. Tarif - Barème

17.2.1. Barème applicable

Lorsque le patrimoine excède le seuil d'imposition, l'impôt est calculé en appliquant le barème suivant :

Tranches	Taux	Formule de calcul des droits
Jusqu'à 800 000 €	0 %	P x 0
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %	(P x 0,005) - 4 000 €
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %	(P x 0,007) - 6 600 €
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1, 00 %	(P x 0,01) - 14 310 €
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %	(P x 0,0125) - 26 810 €
Au delà de 10 000 000 €	1,50 %	(P x 0,015) - 51 810 €

CGI art. 977, 1°

Attention :

Lors du calcul de l'impôt, ne pas oublier de prendre en compte l'IFI dit "théorique".
Cela suppose donc une double liquidation de l'IFI.

17.2.2. Exemple de calcul

Patrimoine net taxable : 2 350 000 € *(hors IFI théorique)*

Liquidation 1 : calcul de l'IFI théorique
(2 350 000 x 0,007) - 6 600 = 9 850 €

Calcul du patrimoine net taxable avec l'IFI théorique : 2 350 000 - 9 850 = 2 340 150 €

Liquidation 2 : calcul de l'impôt
(2 340 150 x 0,007) - 6 600 = 9 781,05 €

17.3. Décote

17.3.1. Mécanisme de la décote

Afin d'atténuer l'effet de seuil (taxation dès 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote s'applique lorsque la valeur nette taxable (P) est supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €.
CGI. art. 977, 2°

Cette décote est de 17 500 € - (1,25 % P)

17.3.2. Exemple chiffré

Patrimoine net taxable de 1 350 000 €

Cotisation d'ISF avant décote : (1 350 000 x 0,7 %) – 6 600 = 2 850 €
Décote à déduire : 17 500 € - (1,25 % x 1 350 000) = 625 €
Montant de l'ISF dû : 2 850 – 625 = 2 225 €

L'application de la décote a pour effet de réduire l'impôt dû à 2 225 € pour un patrimoine net de 1 350 000 €.

18. Réductions - Plafond global des réductions

Les réductions d'impôt à l'IFI s'imputent sur le montant brut de l'impôt c'est-à-dire déterminé après l'application du barème.

18.1. Réductions d'impôt possibles

18.1.1. Réduction possible à partir de l'IFI 2019

À partir de 2019, seule la réduction en faveur des dons à certains organismes est possible en matière d'IFI.
CGI art. 978

Remarque :

Les dons à certains organismes ouvrant droit à cette réduction d'IFI (nouvel article) sont ceux effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu de l'année précédant et celle de l'année d'imposition à l'IFI.
CGI art 978

Pour plus d'éléments, voir IFI : Don à certains organismes.

18.1.2. Réductions possibles pour l'IFI 2018

Tableau : Réduction d'IFI 2018 pour investissement dans des PME, FIP, FCPI et dons à certains organismes

Les dispositifs applicables pour l'ISF 2018 énumérés dans le tableau ci dessous :

Dispositifs	Date limite de souscription	Lien fiche Formation	Base légale
Dons à certains organismes	31 décembre 2017 (*)	ISF : Don à certains organismes	CGI. art. 885-0 V bis A
	date limite de déclaration 2018 pour l'impôt sur les revenus de 2017 *(variable selon les départements)*	IFI : Don à certains organismes	CGI. art. 978
Investissement dans des PME	31 décembre 2017 (*)	ISF - IFI 2018 : Souscription au capital de PME (réduction)	CGI. art. 885-0 V bis
Souscription de parts de FIP		ISF - IFI 2018 : FIP	CGI. art. 885-0 V bis
Souscription de parts de FCPI		ISF - IFI 2018 : FCPI	CGI. art. 885-0 V bis

(*) Loi de finances pour 2018, art. 31, IX, C : Les réductions applicables à l'ISF s'appliquent également à titre exceptionnel à l'IFI 2018 lorsque les dons ou investissements ont été réalisés avant le 31 décembre 2017.

18.2. Plafond global des réductions

18.2.1. Plafond à partir de l'IFI 2019

Le contribuable ne pourra bénéficier que de la réduction pour don, le montant de la réduction est plafonnée à 50 000 €.
CGI art. 978, I

18.2.2. Plafond pour l'IFI 2018

Tableau : Réduction d'IFI 2018 pour investissement dans des PME, FIP, FCPI et dons à certains organismes

Le cumul des réductions IFI au titre d'une même année pour un même contribuable est plafonné.

Avis Fidroit :

En l'absence de précision dans les textes, il nous semble que le plafonnement global des réductions est applicable selon les modalités connues en matière d'ISF.
Cette section sera complétée dès que les commentaires du BOFiP seront disponibles.

Dans le cas où le contribuable bénéficie uniquement de la réduction pour don, le montant de la réduction d'IFI au titre d'une même année ne peut dépasser 50 000 €.

Le plafond de la réduction est abaissé à 45 000 € dans le cas où le contribuable demande cumulativement, au titre de l'année 2018 d'au moins 2 des réductions suivantes :

- relative aux dons (CGI art. 885-0 V bis A et CGI art. 978),

- pour souscription au capital de PME,
- pour souscription de parts de FIP,
- pour souscription de parts de FCIP,

Attention :

Cette limite est un double plafond.
Le montant total des réductions ne doit pas dépasser 45 000 € dont 18 000 € maximum pour les FIP et FCPI.

Pour plus d'informations, voir fiches relatives aux différentes réductions, liens dans le tableau supra.

19. Plafonnement en fonction des revenus

Les redevables dont le domicile fiscal est en France au 1er janvier de l'année d'imposition bénéficient d'une mesure de plafonnement en fonction de leurs revenus (75 %) afin d'atténuer le montant de l'IFI.

Pour plus d'informations quant aux conditions d'application ou aux modalités de calcul du plafonnement, voir fiche IFI : Plafonnement en fonction des revenus (CGI. art. 979).

20. Déclaration - Paiement - Contrôle

Les modalités de déclaration, de paiement et de contrôle de l'IFI sont détaillées dans dans la fiche IFI : Déclaration, paiement et contrôle.

21. Textes de référence

- Base actuelle de l'administration fiscale
  - BOI-ENR-DMTG-10-40-10 - Successions – Assiette – Évaluation des biens transmis
  - BOI-ENR-DMTG-10-40-10-10 - Successions - Assiette - Principe d'évaluation à la valeur vénale
  - BOI-PAT-ISF-30-30-40-10 - ISF - Assiette - Exonération des biens professionnels - Condition relative à l'activité des sociétés
  - BOI-PAT-ISF-30-50-10 - ISF - Assiette - Évaluation des biens - Principe, valeur vénale, biens démembrés, immeuble grevé d'un contrat et valeur des entreprises
  - BOI-PAT-ISF-50-20 - ISF - Obligations des redevables - Paiement de l'impôt
  - BOI-IR-CHAMP-20-20-10 - Dérogations obligatoires à la règle de l'imposition par foyer fiscal
  - BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60 - Régime du report d'imposition applicable aux plus-values d'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur
  - BOI-ANNX-000306 - Liste des conventions fiscales conclues par la France (en vigueur au 1er janvier 2017)
- Texte législatifs
  - Loi de finances pour 2018
  - CGI. art. 6
  - CGI. art. 666

- CGI art. 964 à 983
- C.ass. art. L.132-23
- C. civ. art. 255 et s.
- C. civ. art. 515-8
- C. civ. art. 763 et 764
- C. civ. ancien art. 767
- C. civ. art. 757 et s.
- C. civ. ancien art. 1094
- C. civ. art. 1094-1
- C. civ. art. 1098
- CCH art. L.351-2-1
- CSS art. L.542-1 et L.831-2

- Autres textes/jurisprudences
  - Cass. com. 18 oct. 2017
  - Cass. Com. 16 fev.2016
  - Cass. Com. 12 fév. 2008
  - Cass. com. 19 juin 1990
  - CA PARIS 10 sept. 2013
  - CA PARIS 13 déc. 2011
  - CE 15 avril 2016
  - Séance du comité de l'abus de droit du 14 juin 2012
  - Rép. min. Valleix JOAN 4 juin 1990
- Documents utiles
  - Guide d'évaluation des entreprises et des sociétés
  - PATRIM
  - Fiche sur les différentes méthodes d'évaluation des biens immobiliers
  - Fiche d'aide à l'évaluation des immeubles bâtis

- APE 6630Z
Responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 & L530-2 du Code des Assurances
Conforme aux articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier
Conforme aux dispositions de la Loi HOGUET (L70-9 du 02/01/1970) et au décret du 20 juillet 1972

© Fidroit