

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2023 - 2024

MASTER 2
DROIT DE L'IMMOBILIER

Bruno DESZCZ
FISCALITE DE L'IMMEUBLE CONSTRUIT

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Impôt sur la Fortune Immobilière (Articles 964 & S CGI)

Genèse de la création de la taxe et évolutions : 1982 IGF, ISF avec suppression en 2017 sur patrimoine hors immobilier,

Définition : Contribution due par PP sur l'importance de leur patrimoine immobilier

Impôt annuel, à l'année civile, bien au 1^{er} janvier

Personnes concernées : PP – Cas de la famille : composition & recomposition

Biens : Liste en principe : TOUT IMMOBILIER, sauf ...

Calcul : Somme des biens immeubles, application d'un taux avec seuil

Evolution prévisible : Suppression , Augmentation du plancher de taxation, Accroissement du taux ?

IFI

Plan : Présentation

A) Champ d'application

1) Le principe de taxation

- a) Les personnes imposables
- b) Les biens imposables

2) Les exceptions

- a) Les exonérations spéciales
- b) Les actifs professionnels

B) Détermination de l'impôt

1) Modalités de calcul

- a) Evaluation des biens
- b) Le passif à déduire

2) Formalités administratives

- a) Tarif adapté
- b) Déclaration avec paiement

Article 964 et suivants du CGI

Champ d'application

Personnes imposables : Seules les personnes physiques – Imposition par foyer :

Règle du foyer fiscal : Mariés ou Pacés : Sauf Contrat séparatif & vie sous un autre toit ou en instance de divorce ou séparation de corps, avec autorisation de domicile séparé

Extension : Les concubins notoires (même de même sexe) – Les enfants mineurs

Territorialité : PP domiciliés en France : Règle du domicile fiscal (sauf convention internationale) – PP domiciliés à l'étranger : Sur les seuls biens et droits en France
Règle du domicile Fiscal (A 4 du CGI)

Territorialité :

Règle du domicile Fiscal Article 4 CGI

4 cas :

- Foyer en France : Habitation habituelle
- Lieu de séjour principal : + 183 jours en France
- Activité professionnelle : Exercice principal
- Centre des Intérêts économiques : Siège des affaires, principales activités avec revenus

Voir les conventions internationales sur les doubles impositions

Biens imposables :

Ensemble des biens & droits et valeurs immobiliers

- Structures bâties (≠ l'affectation, l'utilisation), non bâties (TAB, terrains agricoles, bois)
- Droits réel (usufruit, droit d'usage)
- Parts ou actions de sociétés pour la seule fraction de valeur représentative de biens ou droits immobilier (Exclusion des participations minoritaires dans des sociétés opérationnelles : < 10 % du capital & droits de vote)

Valorisation au 1^{er} Janvier de l'année d'imposition (même si ultérieurement modification sur valeur, sauf si événement à un effet rétroactif, comme annulation de cession, partage communautaire ou successoral) – Trust : VV au 01.01

Distinction Usufruit & Nue Propriété : Taxation de l'usufruitier, pour sa part sur la valeur en pleine propriété (sauf 3 cas vente avec réserve d'usufruit mais à un 1/3, démembrement avant 2007, dons à état ou collectivités publiques ou fondations)

Crédit Bail : Taxation entre les mains du preneur, avec déduction des loyers à venir

Exonérations :

1- Biens immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société :
2 catégories reconnues par le texte fiscal :

* Profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole, libérale, exercée par le propriétaire ou son conjoint, à titre principal, nécessaires à la profession : Lien direct avec l'activité

* Droits sociaux : Parts des sociétés civiles (de personne peu importe le %) ou commerciales (Dirigeants, 25 % parts d'associés)

2- Bois & Forêts : Détention directe ou par groupements, à hauteur des 3/4 de sa valeur

3- Biens ruraux : Location à long terme (18 ans)

Calcul de l'imposition

Valeur nette des biens imposables : Evaluation du patrimoine & dettes au 01.01

1- Détermination des biens imposables

Liste des actifs : Taxables & Exonérés

Valorisation des biens : Evaluation à la valeur Vénale

- Décote de 30 % pour la résidence principale et l'occupation par le conjoint survivant
- Titres : Côtés & non côtés – Règle de proportion de l'actif immobilier, sans déduction du passif lié aux associés (dettes d'emprunt, sauf à démontrer la réalité du crédit)

Déduction du passif : Impôts (Fonciers restant dus au 01.01 Enregistrement au 01.01, IFI, emprunts (sur acquisition, travaux), mais rejets des prêts familiaux et plafond de déduction pour hauts patrimoine : > 5 000 000 €

2- Calcul de l'imposition

2011 : Total de la Base des biens * Barème : Système progressif par tranches

Le patrimoine est imposé conformément au barème suivant lorsque sa valeur nette excède 1 300 000 euros au 1^{er} janvier (base similaire à ISF depuis 2013) :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine n'excédant pas 800 000 euros : 0 % ;

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 800 000 euros et inférieure ou égale à 1 300 000 euros : 0,50 % ;

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 1 300 000 euros et inférieure ou égale à 2 570 000 euros : 0,70 % ;

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 2 570 000 euros et inférieure ou égale à 5 000 000 euros : 1 % ;

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 5 000 000 euros et inférieure ou égale à 10 000 000 euros : 1,25 % ;

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 10 000 000 euros : 1,50 %.

Seuil d'imposition : 800 000 €, avec taux évolutif

Décote pour limiter effet de seuil 1 300 000 / 1 400 000 : 17500 € - (1.25 % * Valeur patrimoine)

Exemple Montant IFI

Patrimoine	N-1
1500000	3900 €
1600000	4600 €
2000000	7400 €
6000000	48190 €

Réductions d'impôt

- Suppression pour enfants à charge, Investissement dans les PME : 50 %
- Dons à certaines structures (Fondation de France, Ass. d'utilité Publique) : 75 % plafonné à 50 000 €

Plafonnement de l'IFI : Maximum 75 % (IR + IFI) soit $IFI + IR < 75\%$ des revenus N-1

3- Formalités

Déclaration annuelle avec N° 2042 - IR, à la date de dépôt dématérialisé

Paiement par Télèglement (Télépaiement), voir prélèvements mensuels

Délai de contrôle : 3 ans (porté à 6 si absence déclarative)

REVENUS 2022 IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2023

23



DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Nom
Prénom
Adresse

Si vous déclarez vos revenus en ligne, déclarez en même temps votre patrimoine soumis à l'IFI et ne renvoyez pas cette déclaration.
Si vous déposez une déclaration de revenus papier, joignez impérativement cette déclaration à votre déclaration de revenus.

SITUATIONS PARTICULIÈRES

En cas de concubinage, cochez la case 9GL
Nom et prénom du concubin
Nom de naissance
Date et lieu de naissance
Numéro fiscal du concubin

En cas de mariage ou de Pacs en 2022, si vous avez opté pour la déclaration séparée de vos revenus 2022, cochez la case 9GM
Nom et prénom du conjoint
Nom de naissance
Date et lieu de naissance
Numéro fiscal du conjoint

En cas de dépôt d'une déclaration n° 2042-IFI avec une déclaration allégée 2042-IFI-COV sans revenu, cochez la case 9GN

IDENTIFICATION DES ENFANTS MINEURS

Identité des enfants mineurs dont vous-même, ou votre conjoint, partenaire lié(e) par un Pacs ou concubin(e), êtes l'administrateur légal.

Nom, prénom .....	.....	Nom, prénom .....	.....
Date de naissance.....	.....	Date de naissance.....	.....
Nom, prénom .....	.....	Nom, prénom .....	.....
Date de naissance.....	.....	Date de naissance.....	.....

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

.....
.....
.....

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS (le cas échéant: conjoint(e), partenaire de pacs, concubin(e))

À Le



VOTRE PATRIMOINE NET IMPOSABLE AU 1.1.2023 EST SUPÉRIEUR À 1 300 000 €

Détaillez votre actif et votre passif ci-dessous et remplissez les annexes pages 3 à 12. Le cas échéant, joignez également après les avoir complétées, les annexes complémentaires disponibles sur impots.gouv.fr

BIENS AFFECTÉS À L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ET EXONÉRÉS (annexe 1)

Vous avez rempli et déposé l'annexe 1, cochez la case 9BZ

BIENS DÉTENUS DIRECTEMENT (annexe 2)

IMMEUBLES BÂTIS

Résidence principale (après abattement) 9AA

Autres immeubles bâtis 9AB

IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FONCIERS

Bois, forêts et parts de groupements forestiers exonérés partiellement (avant exonération) 9AC

Vous demandez pour la première fois à bénéficier de l'exonération partielle pour vos bois, forêts ou parts de groupements forestiers, cochez la case 9AE

Biens ruraux loués à long terme exonérés partiellement (avant exonération) 9AD

Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers exonérés partiellement (avant exonération) 9BA

Autres biens non bâtis 9BB

BIENS DÉTENUS INDIRECTEMENT (annexe 3)

Fraction de la valeur des parts ou actions représentative des immeubles (y compris détention via l'unité de compte d'une assurance-vie rachetable ou d'un contrat de capitalisation) 9CA

PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS APRÈS APPLICATION ÉVENTUELLE DU PLAFONNEMENT DES DETTES (annexe 4)

Dettes afférentes aux travaux réalisés 9GF

Autres dettes dont IFI théorique 9GH

VERSEMENTS OUVRANT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT

Dons à des organismes d'intérêt général établis en France 9NC

Dons à des organismes d'intérêt général établis dans un autre État européen 9NG

PLAFONNEMENT (annexe 5)

Impôts dus au titre des revenus et produits 2022 9PR

N'ajoutez pas le montant de l'IFI 2023 : il est automatiquement inclus dans le calcul de votre plafonnement

Revenus et produits de l'année 2022 en cas de montant négatif, inscrivez « 0 » 9PX

IMPÔTS PAYÉS À L'ÉTRANGER DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI (annexe 6) 9RS



ANNEXE 5

CALCUL DES ÉLÉMENTS DE PLAFONNEMENT DE L'IFI

Si vous bénéficiez du plafonnement, utilisez cette fiche de calcul. Procédez alors selon les modalités suivantes :

1° Remplissez le tableau A. Pour cela, il vous appartient de calculer personnellement les cotisations d'impôt sur le revenu à prendre en compte en consultant le site impots.gouv.fr. Les calculs du tableau A ont pour résultat le montant de la ligne 9PR;

2° Complétez le tableau B: vous obtenez la valeur de la ligne 9PX.

A. IMPÔTS DUS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER AU TITRE DES REVENUS ET PRODUITS DE 2022

	DÉCLARATION DE REVENUS 1	
	REDEVABLE de l'IFI	PERSONNES dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI du redevable
	1	2
REVENUS ET PRODUITS montant net imposable		
Traitements et salaires		
Pensions, retraites, rentes		
Revenus de valeurs et capitaux mobiliers		
Revenus fonciers		
Bénéfices agricoles		
Bénéfices industriels et commerciaux		
Bénéfices non commerciaux		
Rémunérations des gérants et associés		
Plus-values soumises au taux proportionnel ou au barème progressif		
SOUS TOTAL	A	B
REVENU TOTAL IMPOSABLE avant imputation des déficits, charges et abattements	C = A + B	
Pourcentage	D = A / C	
IMPÔTS NETS À PAYER PAR LE REDEVABLE DE L'IFI		
IMPÔT SUR LES REVENUS soumis au barème progressif au titre de 2022 (avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition payée à l'étranger et des retenues non libératoires)	E	
Montant de l'IMPÔT SUR LES REVENUS progressif à prendre en considération	F = E x D	
Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus	G	
IMPÔT SUR LES REVENUS soumis à taux proportionnels	H	
IMPÔT ACQUITTÉ À L'ÉTRANGER (n'ayant pas donné lieu à un crédit d'impôt représentatif d'une imposition payée à l'étranger)	I	
PRÉLÈVEMENTS LIBÉRATOIRES ACQUITTÉS EN 2022	J	
Montant des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...), au taux global de 17,2 % s'agissant par exemple des revenus du patrimoine, contribution salariale sur les gains de levée d'options ou d'acquisition d'actions gratuites, contribution sociale sur les gains de parts de <i>carried interest</i> et contribution sur les « retraites chapeau »	K	
TOTAL	L = F + G + H + I + J + K	



DÉCLARATION DE REVENUS 2

REDEVABLE de l'IFI	PERSONNES dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI du redevable
1	2

Remplir autant de cadres qu'il a été souscrit de déclarations distinctes à l'impôt sur le revenu au titre de 2022 par les membres du foyer fiscal redevables de l'IFI.

Inscrivez les cotisations d'impôt sur le revenu et les prélèvements libératoires dus en France et à l'étranger au titre de 2022 à raison des revenus perçus par chaque membre du foyer fiscal au sens de l'IFI.

Les prélèvements et contributions additionnels à l'impôt sur le revenu – CSG, CRDS, prélèvement de solidarité à 7,5%, contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA) et contribution salariale à 10% – acquittés ou dus à raison des revenus de l'année 2022 sont pris en compte pour le calcul du plafonnement.

PRÉCISIONS**Revenus des enfants majeurs rattachés, des personnes invalides comptées à charge ou du conjoint décédé**

Lorsque l'impôt sur le revenu a frappé les revenus de ces personnes (dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI du redevable), il est réduit suivant le pourcentage du revenu de ces personnes par rapport au revenu total.

Les colonnes 1, 2 permettent d'opérer ce calcul:
 – col. 1 sont portés les revenus nets imposables des personnes appartenant au foyer fiscal;
 – col. 2 sont portés les revenus nets imposables des personnes dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI du redevable.

Ligne E

Sont exclus:

- la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus à porter en ligne G;
- les impositions à taux proportionnels à porter en ligne H;
- les prélèvements sociaux à porter en ligne K.

Lignes G à K

Portez le seul impôt net à payer par les membres du foyer fiscal IFI. Les impôts ou prélèvements afférents à des revenus communs au redevable de l'IFI et à une personne dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI sont retenus à concurrence de la quote-part des revenus du redevable au sens de l'IFI.

A	B
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	
J	
K	
L	

TOTAL DES LIGNES L

À reporter ligne 9PR de la déclaration

9PR



B. REVENUS DU REDEVABLE À PRENDRE EN COMPTE

REVENUS ET PRODUITS PERCUS au titre de 2022 en France et à l'étranger	MONTANT BRUT	FRAIS PROFESSIONNELS <i>Montant éventuellement plafonné</i>	MONTANT NET DE FRAIS PROFESSIONNELS
	1	2	1 - 2
Traitements, salaires (y compris les avantages en nature)		a	
Pensions, retraites, rentes			
Rentes viagères à titre onéreux (fraction imposable en fonction de l'âge du crédientier lors de l'entrée en jouissance)			b
Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (y compris crédits d'impôt, avant abattement)		c	
Revenus fonciers			d
Bénéfices agricoles (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à un centre de gestion agréé)			d
Bénéfices industriels et commerciaux (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à un centre de gestion agréé)			d
Bénéfices non commerciaux (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à une association agréée)			d
Rémunération des gérants et associés		a	
Déficit catégoriel antérieur dont l'imputation sur le revenu global n'est pas autorisée par l'article 156 du CGI et imputé sur les revenus de mêmes catégories			-
Plus-values y compris celles exonérées d'impôt sur le revenu (avant seuils, réductions et abattements)			
Revenus exonérés d'impôt sur le revenu et autres revenus			
Revenus perçus à l'étranger			
Produits soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu			

REVENU DISPONIBLE DU REDEVABLE Somme à reporter ligne 9PX de la déclaration

9PX

a. Selon l'option choisie sur la déclaration de revenus 2022 : 10 % ou frais réels

b. Fraction imposable. Moins de 50 ans : 70 % ; 50 à 59 ans : 50 % ; 60 à 69 ans : 40 % ; plus de 69 ans : 30 %

c. Frais de garde ou d'encaissement
d. À l'exclusion de certains déficits

REVENUS DU REDEVABLE AU SENS DE L'IFI À PRENDRE EN COMPTE

REVENUS SOUMIS À L'IR

- Les revenus nets de frais professionnels perçus par le foyer fiscal en 2022 avant toute déduction et abattement et après déduction des seuls déficits catégoriels imputables sur le revenu global c'est-à-dire ceux constatés dans le cadre d'une activité professionnelle : BIC (à l'exclusion des déficits à caractère non professionnel et de ceux des loueurs en meublés non professionnels), BNC provenant de l'exercice d'une profession libérale ou des charges et offices dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçants (à l'exclusion des déficits non commerciaux à caractère non professionnel), BA (à l'exclusion des déficits agricoles lorsque le total des autres revenus nets catégoriels dépasse 119 675 €).
- Les autres revenus, revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux pour leur montant net et les RCM pour leur montant net avant abattement. En revanche, ne sont pas pris en compte les déficits provenant d'une activité patrimoniale tels que, notamment, les déficits fonciers résultant d'intérêts d'emprunt ou d'autres dépenses pour la fraction du déficit excédant 10 700 €.
- Les déficits catégoriels dont l'imputation sur le revenu global au titre de l'année de leur réalisation n'est pas autorisée par l'article 156 du CGI,

sont retenus pour le calcul du plafonnement au titre de l'année de leur imputation sur les revenus de la même catégorie. Le montant imputable ne peut excéder le montant total des revenus.

- Les plus-values sont déterminées sans considération des seuils, réductions et abattements prévus par la loi. Ainsi, pour les plus-values immobilières, il n'est pas tenu compte de la réduction à taux progressif par année de détention. Pour les valeurs mobilières, il n'est pas tenu compte de l'abattement progressif pour durée de détention (abattement commun de 50 % ou 65 % ou abattement renforcé de 50 %, 65 % ou 85 %), ni de l'abattement spécifique prévu au profit des dirigeants de PME européennes qui cèdent les titres de leur société en vue de leur départ à la retraite, au profit des impatriés, ni de la moins-value nette sur cessions de valeurs mobilières cotées et non cotées ainsi que de la perte sur les produits dérivés.

Les moins values qui n'ont pas pu être prises en compte au titre de l'année de leur réalisation sont retenues l'année de leur imputation à l'impôt sur le revenu pour le calcul du second terme de comparaison.

Remarque. En cas de décès, les revenus du conjoint décédé imposés dans la déclaration commune d'impôt sur le revenu sont exclus de la somme des revenus nets. Pour les époux mariés sous un régime de

communauté, les revenus et produits portés sur cette déclaration et qui proviennent de la communauté sont retenus pour la moitié de leur montant.

REVENUS EXONÉRÉS D'IR ET AUTRES REVENUS RÉALISÉS EN FRANCE OU HORS DE FRANCE EN 2022

- Revenus, notamment de placements, exonérés d'impôt sur le revenu (livret A, livret de développement durable...);
- plus-values immobilières exonérées d'impôt sur le revenu (habitation principale, immeuble détenu depuis plus de 30 ou de 22 ans...) sans considération des réductions et abattements, même exceptionnels;
- autres revenus, dont les produits attachés aux bons et contrats de capitalisation ainsi qu'aux placements de même nature (assurance-vie), qui sont pris en compte lors du dénouement ou du rachat total ou partiel du bon, contrat ou placement.

PRODUITS DE 2022 SOUMIS, EN FRANCE OU À L'ÉTRANGER, À PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE DE L'IR

L'appréciation du total des revenus s'effectue abstraction faite des charges du revenu global, de l'abattement prévu en faveur des personnes âgées ou invalides et de l'abattement pour enfants mariés ou chargés de famille rattachés.



ANNEXE 6

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE **2023**

IMPUTATION DES IMPÔTS ACQUITTÉS HORS DE FRANCE DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI

Avant de remplir cette annexe, consultez la notice.

1. Nom du pays où sont situés les biens ayant donné lieu au paiement de l'impôt					A	
2. Valeur nette des biens imposables en France situés dans le pays désigné en A					B	
3. Valeur nette de la totalité des biens imposables en France					C	
4. Montant de l'impôt français dû sur la totalité des biens imposables					D	
5. Maximum déductible de l'impôt ligne D au titre de l'impôt payé dans le pays visé en A					$E = (D \times B) / C$	E
6. Montant des droits simples payés dans le pays visé en A en raison des mêmes biens imposés en France						
Nom de l'impôt	Date des paiements	Montants des paiements en devises étrangères	Cours du change au jour des paiements	Montants en euros		
				+		
				+		
				+		
				+		
				+		
Total des montants en euros					F	
Pièces justificatives jointes						
7. Montant de l'impôt effectivement imputable au titre du pays visé ci-dessus : porter la plus faible des deux sommes E ou F					G	
8. Montant de l'impôt à imputer					9RS	



