

Université Polytechnique
HAUTS DE FRANCE
Institut Sociétés & Humanités

Année Universitaire 2024 - 2025

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 & reconstitution

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 Pacsés : 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 ¾ 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

Paieement par Télèrèglement (Télèpaiement), voir prélèvements mensuels

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