

Comment réduire le montant de votre IFI ?



© 2021 Les Echos Publishing

En place depuis maintenant 3 ans, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est venu rebattre les cartes de la fiscalité des propriétaires fonciers. Si vous êtes redevable de cet impôt, il vous reste encore quelques mois pour agir et tenter de réduire la facture fiscale. Tour d'horizon des principaux dispositifs que vous pouvez mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

Réaliser des dons

Il s'agit d'une des solutions les plus simples et rapides pour réduire le montant de son IFI, surtout lorsque l'on s'approche de la date fatidique de dépôt de la déclaration, les versements ouvrant droit à une réduction d'IFI pouvant être effectués jusqu'à cette date. En effet, les dons consentis à certains organismes d'intérêt général ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 75 % des versements, retenus dans la limite de 50 000 € par an.

Réduire sa base taxable

Vendre des biens immobiliers

Afin de réduire sa base taxable à l'IFI, une solution radicale existe : vendre une partie de ses actifs immobiliers. On

privilégiera d'ailleurs les biens immobiliers peu rentables ou non utilisés. Attention toutefois, la vente de biens immobiliers peut déclencher l'imposition des plus-values. À moins que vous ne déteniez votre bien immobilier depuis suffisamment longtemps pour être exonéré de cet impôt par le jeu des abattements pour durée de détention. Pour rappel, vous êtes exonéré d'impôt sur la plus-value au bout de 22 ans de détention, et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention.

Recourir à la donation temporaire d'usufruit

Cette stratégie est souvent mise en place dès lors que le redevable de l'IFI a des enfants majeurs qui suivent des études supérieures (souvent longues et de plus en plus coûteuses). Elle consiste à effectuer une donation temporaire d'usufruit (pour une durée comprise généralement entre 5 et 10 ans) par un acte authentique reçu par un notaire, le contribuable conservant la nue-propriété du bien immobilier et ses enfants recevant l'usufruit.

Ainsi, ces derniers pourront librement recueillir tous les loyers durant la période de démembrement afin de financer leurs études et dépenses de la vie courante. En contrepartie, le donateur n'aura pas à déclarer la valeur du bien immobilier à l'IFI jusqu'à la reconstitution de la pleine propriété, qui interviendra au terme de la donation.

Toutefois, cette opération ne trouve à s'appliquer que dans la mesure où les enfants majeurs ne sont pas rattachés au foyer fiscal du ou des parents donateurs, car la valeur de la pleine propriété du bien doit être déclarée par les usufruitiers.

Il faut savoir aussi qu'elle n'est pas neutre fiscalement car l'administration fiscale perçoit à ce titre des droits de mutation à titre gratuit qui peuvent toutefois être réduits par le jeu de l'abattement en ligne directe. Mais attention, la réalisation d'une donation temporaire d'usufruit doit être

justifiée, c'est-à-dire répondre à un réel besoin du bénéficiaire (comme l'obligation alimentaire en faveur du descendant ou de l'ascendant). Étant suspicieuse sur ce type d'acte, l'administration fiscale n'hésite généralement pas à remettre en cause l'opération via la notion de l'abus de droit.

L'acquisition d'un bien en nue-propiété

Autre solution, l'achat en nue-propiété d'un bien immobilier dont l'usufruit est cédé de manière temporaire (au minimum 15 ans), le plus souvent à un organisme locatif social.

Concrètement, l'investisseur conserve la nue-propiété du bien et dispose, à ce titre, de la propriété des murs mais pas du droit d'occuper le bien, de le louer et d'en percevoir les revenus.

L'avantage au regard de l'IFI est important dans la mesure où, jusqu'à l'extinction de l'usufruit, la valeur du bien n'entre pas dans le patrimoine taxable du nu-propiétaire.

Investir dans des actifs exonérés

Investir dans les bois et forêts

Les biens professionnels ne sont pas imposables à l'IFI. Et lorsque les bois et forêts ne constituent pas de tels biens, ils bénéficient d'une exonération partielle d'IFI à concurrence des $\frac{3}{4}$ de leur valeur, sous réserve de respecter deux conditions :

- le propriétaire doit s'engager à les exploiter pendant 30 ans ;
- le propriétaire doit produire un certificat du directeur départemental de l'agriculture attestant que les biens présentent une garantie de gestion durable et un bilan de mise en œuvre du document de gestion durable (à renouveler tous les 10 ans).

Et les parts de groupements forestiers, fonciers agricoles ou viticoles bénéficient, sous conditions, de la même exonération de 75 %.

Souscrire des actions de foncières cotées

La cotisation d'IFI n'est pas impactée en cas d'investissements dans les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Ces dernières sont des sociétés foncières, le plus souvent des sociétés anonymes, cotées sur un marché réglementé français ou étranger. Leur objet consiste à donner en location des immeubles qu'elles acquièrent ou qu'elles font construire. Ces opérations leur permettent ainsi de percevoir des loyers et, le cas échéant, des plus-values lors de la cession d'éléments d'actifs. À noter que les SIIC ne sont pas une spécificité française. Il en existe partout en Europe et également outre-Atlantique, où elles sont connues sous le nom de REIT.

Concrètement, ces titres de sociétés foncières permettent d'investir, via un compte-titres, à la fois en bourse et dans l'immobilier. Et ce sans avoir à gérer les inconvénients de la détention d'un bien en direct (gestion administrative, sélection des locataires...).

Et surtout, ces actifs en immobilier sont exclus formellement de l'assiette de l'IFI (contrairement aux SCPI et OPCI). À condition toutefois que l'investisseur détienne, directement ou indirectement, seul ou conjointement, moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

Bien évaluer vos actifs

Pour optimiser votre déclaration d'IFI, pensez à vérifier si les valeurs retenues pour vos actifs immobiliers sont justes. Pour vous aider, l'administration fiscale met à votre disposition sa base de données « Patrim ». À partir de critères que vous sélectionnez, Patrim vous restitue une liste

des ventes immobilières intervenues durant la période recherchée et sur le périmètre géographique choisi. Sachez toutefois que le Cabinet se tient à vos côtés pour vous accompagner dans la réalisation de votre déclaration d'IFI. N'hésitez pas à nous contacter.

Plafonnement de l'IFI

Comme pour l'impôt de solidarité sur la fortune en son temps, un système de plafonnement s'applique. Ainsi, le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt sur le revenu ne peut excéder 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

© 2021 Les Echos Publishing