



# IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : SCHÉMAS FISCAUX

## Introduction

Les schémas présentés dans cette fiche stratégie ont vocation à donner une clé de lecture des différentes solutions permettant de réduire son impôt sur la fortune immobilière et leur impact sur le calcul de l'imposition.

## Quelles sont les étapes à suivre pour calculer son IFI ?

Le schéma en page suivante détaille les différentes étapes de calcul du montant de l'impôt sur la fortune immobilière, sur la base de la fiscalité applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sans être exhaustif.



### Actif brut

- Biens et droits immobiliers
- Parts ou actions de sociétés pour leur fraction représentative de biens ou droits immobiliers (sauf cas d'exonération/exclusion)



### Passif déductible

- Certaines impositions dues à raison des propriétés au 1<sup>er</sup> janvier (taxe foncière, éventuellement taxe sur les locaux vacants, taxe sur les bureaux en Île-de-France, droits de succession, IFI théorique <sup>(1)</sup>)
- Emprunts immobiliers en cours <sup>(2)</sup> au prorata de la valeur des biens ou droits immobiliers imposables
- Dépenses liées au paiement de travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement



### Application du barème de l'IFI

Fraction de la valeur nette imposable du patrimoine	Taux applicable	Formule de calcul des droits
De 0 € à 800 000 €	0%	0
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %	(0,50 % x V)
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %	(0,70 % x V) - 6 600 €
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1%	(1% x V) - 14 310 €
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25%	(1,25 % x V) - 26 810 €
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %	(1,55 % x V) - 51 810 €

V = valeur nette taxable du patrimoine

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation dès 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines dont la valeur nette taxable (P) est égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €. Cette décote est de 17 500 € - (1,25 % P).



### Correctifs à apporter

#### Imputation et réduction d'impôt

Dons à certains organismes (75% dans la limite de 50 000 €)

#### Plafonnement de l'IFI

Applicable si montant IFI de l'année N + IR dû au titre de l'année N-1 > 75% des revenus nets de l'année N-1 du contribuable



### IFI net

(1) Parmi les impôts déductibles de l'IFI figure l'IFI. On calcule un IFI théorique sur le montant net du patrimoine. Cet IFI théorique est ensuite ajouté au passif déductible.

(2) Sous réserve que les biens soient imposables dans le patrimoine du redevable.

## En pratique • Le calcul de l'IFI

### Exemple

Victor dispose d'un patrimoine immobilier net taxable de 1350000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2024

- Montant des dons effectués à divers organismes d'intérêt général: 450 €
- IFI avant application de la décote:  $(1350000 \times 0,7\%) - 6600 = 2850$  €
- Décote applicable:  $17500 - (1,25\% \times 1350000) = 625$  €
- IFI avant réductions:  $2850 - 625 = 2225$  €
- IFI après réductions (dons au profit de divers organismes d'intérêt général):  $2225 - (450 \times 75\%) = 1888$  €.

Le montant de l'IFI 2024 à acquitter est donc de **1888 €**.

## Les moyens pour limiter ou réduire son IFI

Quelques stratégies permettent de limiter ou réduire son assiette taxable. Parmi celles-ci, on peut citer:

### Limiter sa base taxable à l'IFI

Cela s'effectue par le biais d'investissements dans des actifs exonérés au titre de l'IFI. En effet, certains actifs bénéficient sous conditions d'une exonération totale:

- les actifs immobiliers affectés à l'exercice d'une activité professionnelle exercée à titre principal, à condition que ce soit de façon habituelle et constante, dans un but lucratif. C'est le cas des biens et des droits immobiliers nécessaires pour l'exercice d'une profession indépendante industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale;
- les immeubles et droits immobiliers affectés à l'activité d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale (associé d'une société soumise à l'impôt sur le revenu) ou des fonctions dirigeantes (associé dirigeant d'une société assujettie à l'impôt sur les sociétés);
- les logements loués meublés, sous condition;
- les bois et forêts, les parts de groupements forestiers, les parts de groupement foncier agricole (GFA) et les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, à condition qu'ils soient considérés comme des biens professionnels.

Certains actifs, lorsqu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération totale des biens professionnels, sont exonérés partiellement à hauteur de 75% sous conditions. Il s'agit des bois et forêts, parts de groupements forestiers, parts de GFA et biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible.

### Augmenter son passif déductible

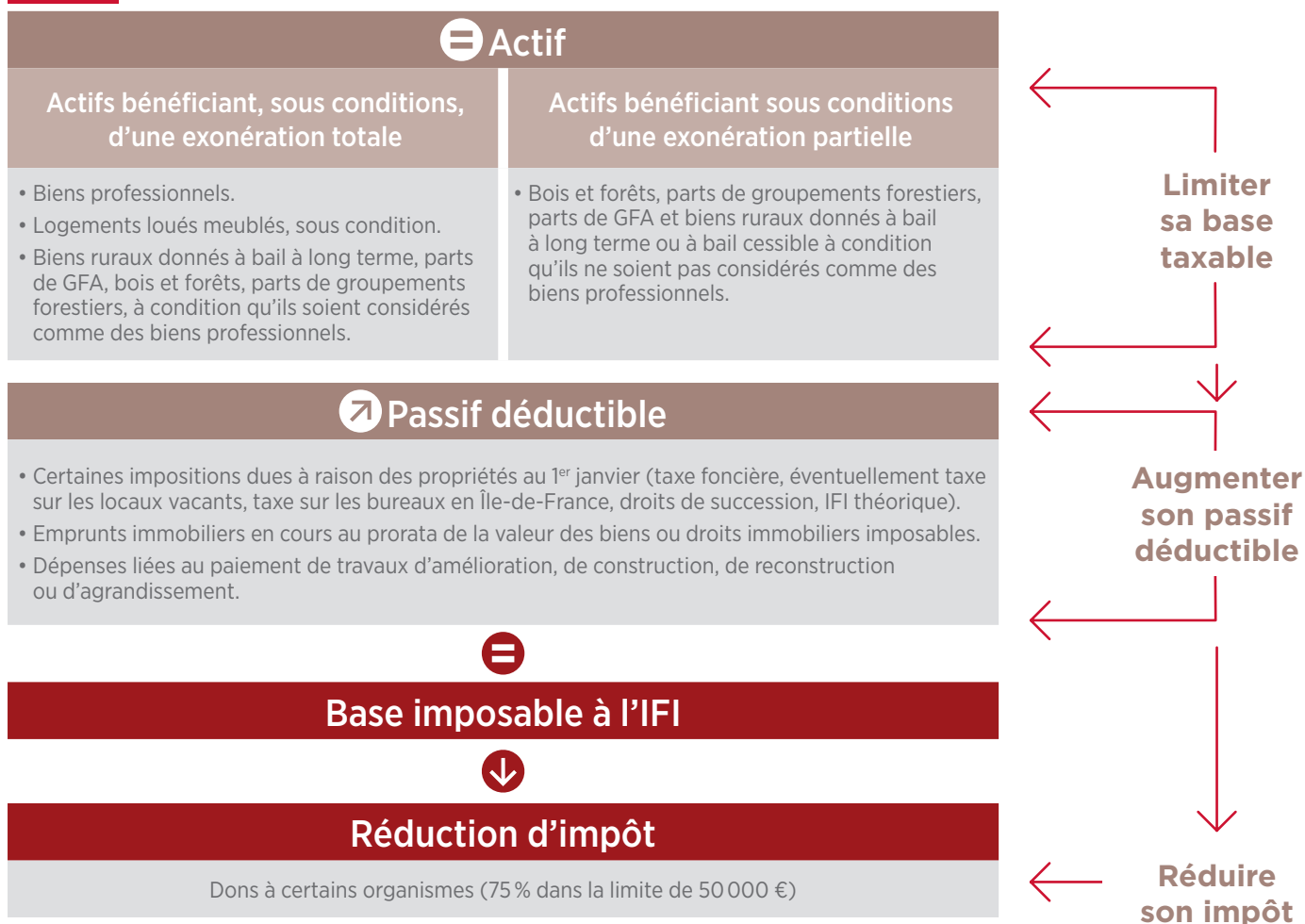
Cela permet de minorer l'assiette imposable, le redevable étant imposable à l'IFI sur la valeur nette de son patrimoine, après déduction des dettes immobilières au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Attention seules les dettes relatives à des biens taxables à l'IFI peuvent être déduites. Celles contractées pour acquérir un bien exonéré ou non compris dans l'assiette de l'IFI ne le sont pas. Ainsi, il n'est pas possible de déduire des dettes relatives à un immeuble professionnel exonéré. Pour un bien partiellement exonéré d'IFI, la déduction des dettes est admise à proportion de sa valeur taxable.

En cas de détention d'un bien immobilier par le biais d'une société, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les dettes contractées par la société qui ne sont pas afférentes à un actif imposable à l'IFI ne sont pas prises en compte dans la valorisation des titres. Toutefois, un double plafonnement de la valeur de titres à retenir est fixé.

## Réduire son impôt

Cela passe par le biais de dons, ce qui permet de diminuer, voire d'annuler son IFI en contrepartie de versements à des organismes d'intérêt général. Ils permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt de 75% des sommes versées, l'avantage étant plafonné à 50 000 euros par an.

## Quelle stratégie pour minorer son IFI ?



Avril 2024 • Document non contractuel, à caractère informatif et ne constituant pas un acte de conseil juridique. Il ne concerne que les résidents fiscaux français, fait état de la fiscalité en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et n'a pas vocation à se substituer à la documentation administrative et/ou fiscale officielle que le destinataire est invité à consulter.

