

# IFI Éviter les pièges

**Résidence principale, dettes déductibles, démembrement de propriété, biens professionnels, tous nos conseils pour éviter les faux pas.**

**L**e confinement a relancé le marché des résidences secondaires. L'envie d'espace et de verdure vous a peut-être conduit à augmenter le poids de l'immobilier dans votre patrimoine. Si au 1<sup>er</sup> janvier 2021 vous dépassez le **seuil fatidique de 1,3 million d'euros**, vous êtes redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). La première déclaration de cet impôt est la plus complexe. Nous avons répertorié plusieurs erreurs à ne pas commettre pour éviter un surplus d'impôt.

## Modalités déclaratives et de paiement de l'IFI

Vous avez jusqu'à la date limite de déclaration de vos revenus pour faire votre déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les dates varient selon votre département de résidence (→ voir le calendrier page 28). Vous recevrez un avis d'imposition distinct de l'impôt sur le revenu, vous indiquant la date limite de paiement (entre mi-septembre et novembre). Si le montant de votre IFI dépasse 300 euros, vous devez impérativement payer votre impôt en ligne. Le paiement ne peut en aucun cas être réalisé par prélèvement mensuel ou à l'échéance.



## Crédit: déduire un montant trop élevé

Les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2021 sont déductibles du patrimoine taxable. Mais des clauses anti-abus misent en place lors du remplacement de l'impôt sur la fortune (ISF) par l'IFI encadrent cette déductibilité. Par exemple, pour l'emprunt relatif à l'acquisition de la résidence principale, vous risquez de ne pas pouvoir déduire la totalité du capital restant dû. **Les dettes déductibles sont pla-**

**fonnées à la valeur de la résidence principale déclarée (après un abattement de 30%).** Si vous avez acquis un bien immobilier grâce à un emprunt *in fine*, la déductibilité du capital restant dû est aussi encadrée. L'administration impose désormais un amortissement de la dette sur toute la durée du prêt. Ainsi, si vous avez emprunté 500 000 euros sur dix ans, il faudra tenir compte d'un amortissement de la dette de 50 000 euros par an. La première année la dette déductible sera plafonnée à 450 000 euros, alors que vous devrez toujours 500 000 euros à votre banquier.



## Démembrement de propriété: l'usine à gaz

Habituellement l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la valeur du bien dans son intégralité. En contrepartie, les nus-proprétaires ne déclarent pas le bien. Pourtant ces derniers ne devraient pas se réjouir trop vite, car ce principe connaît des exceptions. C'est le cas par exemple si le démembrement résulte d'une succession pour laquelle le conjoint survivant choisit d'hériter en usufruit (en l'absence de donation au dernier vivant). Dans une telle situation, le conjoint survivant et les enfants doivent déclarer chacun leur part, en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la déclaration (barème 669 du CGI).



## Patrimoine professionnel: une exonération à plusieurs vitesses

Si vous êtes entrepreneur individuel, les biens immobiliers utilisés pour l'exercice de votre activité professionnelle sont exonérés d'IFI, peu importe que le bien soit détenu au travers d'une société civile immobilière (SCI). Les règles se compliquent pour les diri-

## Combien paierez-vous d'IFI ?

Patrimoine net taxable	Montant de l'IFI
1 300 001 €	1 250 €
1 350 000 €	2 225 €
1 400 000 €	3 200 €
1 500 000 €	3 900 €
1 750 000 €	5 650 €
2 000 000 €	7 400 €
2 250 000 €	9 150 €
2 500 000 €	10 900 €
3 000 000 €	15 690 €
3 500 000 €	20 690 €
4 000 000 €	25 690 €
4 500 000 €	30 690 €
5 000 000 €	35 690 €
7 500 000 €	60 690 €
10 000 000 €	98 190 €
15 000 000 €	173 190 €
20 000 000 €	248 190 €
25 000 000 €	323 190 €
50 000 000 €	698 190 €
100 000 000 €	1 448 190 €

## Barème 2021

Lorsque le patrimoine net immobilier taxable est supérieur à 1,3 million d'euros, le barème de l'IFI s'applique dès la fraction dépassant 800 000 euros.

De 800 001 € à 1 300 000 €	0,5 %
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,7 %
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1 %
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
À partir de 10 000 001 €	1,5 %

### Décote entre 1,3 et 1,4 million d'euros

Si la valeur nette taxable du patrimoine immobilier est comprise entre 1,3 et 1,4 million d'euros, vous avez droit à une réduction sur le montant de l'IFI dû égale à : 17 500 € – 1,25 % du montant du patrimoine taxable. Les mathématiques nous disent que l'effet de cette formule de lissage devient nul à partir de 1,4 million d'euros.

geants de sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés. Par principe, **les participations que vous détenez dans cette société sont exonérées d'IFI**. Mais l'immobilier détenu par la société elle-même n'est exonéré qu'à condition de respecter plu-

sieurs conditions. Votre participation dans la société doit être supérieure à 25 %, vous devez y exercer une fonction de direction et retirer de cette activité plus de la moitié de vos revenus professionnels (article 975 du CGI).



### Résidence principale : déclarer le bien hors abattement

La résidence principale est le seul bien immobilier qui bénéficie d'une **décote gravée dans le marbre**. En effet, l'article 973 alinéa 2 du CGI précise que votre logement bénéficie d'un abattement de 30 %. Mais vous auriez tort de penser que le fisc déduit automatiquement cet abattement de la valeur que vous déclarez. Mais pour en profiter, c'est à vous d'indiquer la valeur de votre logement net d'abattement. Indiquez 70 % de la valeur de votre résidence principale dans la case 9AA de la déclaration 2042 IFI.



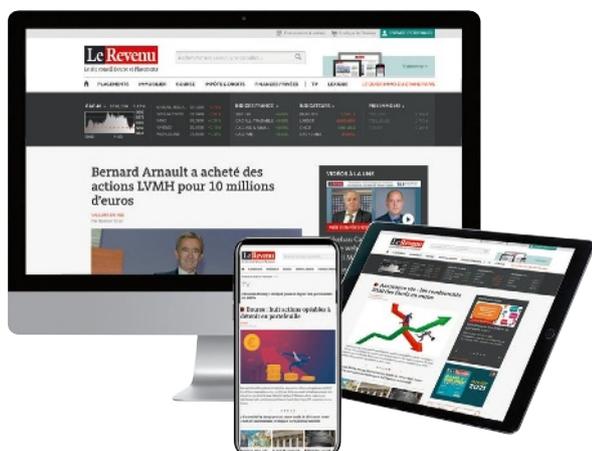
### SCI : pratiquer un abattement à tort

Si vous êtes **associé minoritaire** d'une SCI, une **décote sur la valeur de vos parts** peut se justifier. «Généralement, une décote d'au moins 20 % est envisageable pour tenir compte du manque de liquidité des parts», précise Guy Parlanti, avocat fiscaliste à Paris. Si vous êtes associé majoritaire, la situation change selon que vous détenez 51 % ou 99 % du capital. Attention, si votre résidence principale est en SCI, n'appliquez surtout pas l'abattement de 30 %. Cet abattement est pour les résidences principales détenues en direct. ■ **BARBARA HUFNAGEL**

# L'actualité de tous les placements

## lerevenu.com

Sur votre ordinateur, votre tablette ou votre smartphone



Assurance vie,  
Bourse, Banque,  
Immobilier,  
Fiscalité...

**Le Revenu**