

L'ISF est mort, vive l'IFI !

Le projet de Loi de finances pour 2018 présenté ce mercredi en Conseil des ministres prévoit notamment de remplacer à compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Hormis la dénomination, quels sont les changements ?

Si le seuil d'imposition (1,3 M€), le barème progressif (de 0,5 % à 1,5 %) et les règles de calculs (abattement de 30 % sur la résidence principale) de l'IFI seront identiques à ceux de l'ISF, la nouveauté concerne l'assiette d'imposition : exit les actifs financiers (comptes titres, PEA, contrats d'assurance-vie, contrats de capitalisation, livrets...)

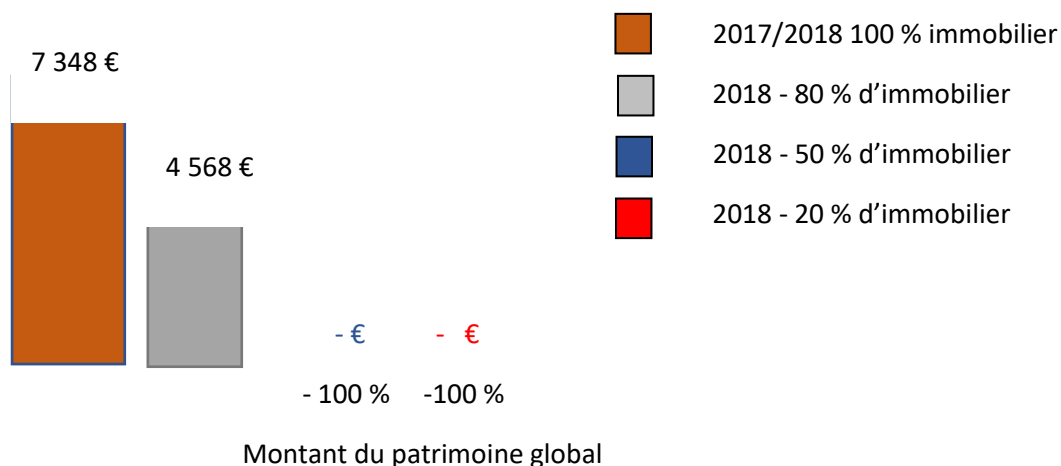
Par ailleurs, les actifs immobiliers nécessaires à l'activité professionnelle resteront hors champ d'application de cet impôt.

Une réforme favorable pour tous les redevables ISF mais dans des proportions différentes !

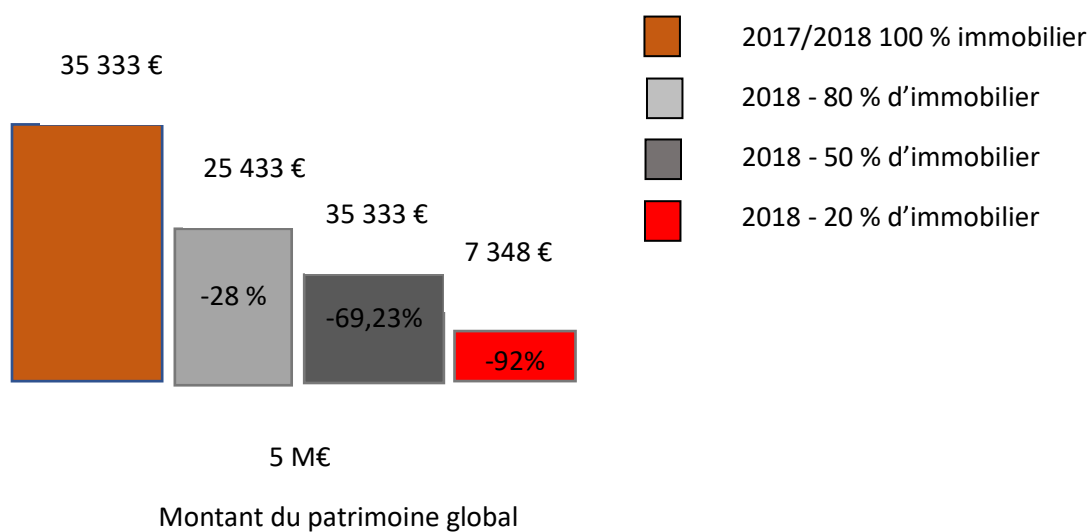
Tous les contribuables redevables de l'ISF seront donc gagnants ! Hormis bien évidemment ceux qui auraient 100 % de leur patrimoine en immobilier « de jouissance ». Hypothèse exceptionnelle dans les faits !

Le gain sera dans les proportions différentes puisqu'il dépendra logiquement de la quote-part d'immobilier dans le patrimoine du contribuable. Certains sortiront du champ d'application de cet impôt ; d'autres, par la progressivité du barème, pourraient bénéficier d'une baisse exponentielle car leur tranche marginale d'imposition sera alors plus faible (cf. les tableaux ci-dessous).

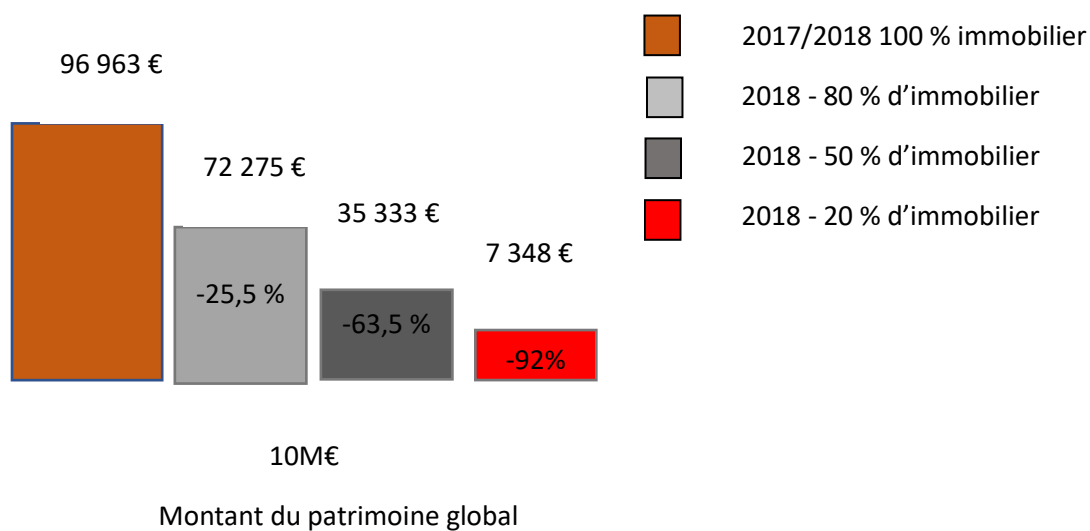
ISF 2018 selon la part du patrimoine investie en immobilier



ISF 2018 selon la part du patrimoine investie en immobilier



ISF 2018 selon la part du patrimoine investie en immobilier



Comment réduire encore cet impôt ?

Historiquement, pour réduire le montant de l'ISF, il fallait soit investir au capital de PME en direct ou au travers d'un FIP ou FCPI (réduction de 50 % du montant de l'investissement), soit être philanthrope (réduction de 75 % des versements). Le gouvernement souhaite transposer uniquement la réduction « dons » à l'IFI. Fini donc la réduction pour investissement au capital de PME. Certainement en souvenir du rapport de la Cour des Comptes du 26 novembre 2015, destiné notamment au Ministre de l'économie... Emmanuel Macron ! Ce rapport dénonçait le coût élevé des frais et les faibles performances des intermédiaires.

Hormis la réduction « dons », la seule façon de réduire son impôt sera de réduire son assiette, c'est-à-dire soit de s'appauvrir en donnant pleine propriété ou en usufruit, soit d'acquérir des actifs totalement ou partiellement exonérés.

Ainsi, **une des stratégies pourrait être tout simplement d'arbitrer des biens immobiliers vers des actifs financiers**. D'autant plus que la fiscalité des revenus fonciers, qui ne bénéficiera pas de la « flat-tax », va encore une fois s'alourdir sensiblement du fait de l'augmentation des prélèvements sociaux à 17,2 %. Il serait alors bon que chacun compare la rentabilité nette de ses investissements après impôts.

	Patrimoine	ISF 2017	IFI 2018
Contribuable A	-Résidence principale : 800 000 € -Compte tiers : 3 000 000 €		-IFI : 0 € - Assiette imposable : 560 000 € (inférieure au seuil de 1 300 000 €)
Contribuable B	-Résidence principale : 800 000 € -Immobilier de rapport : 3 000 000 €		-IFI : 21 290 € - Assiette imposable : 3 560 000 € (abattement de 240 000 € sur la résidence principale)

Famille d'investisseurs : enfin la fin de l'angoisse !

C'est également une bonne nouvelle pour les personnes ne bénéficiant pas d'une exonération d'ISF au titre de l'outil professionnel. C'est le cas par exemple des « sleeping partners » ou des associés familiaux qui n'exercent pas une activité professionnelle dans les sociétés dans lesquelles ils ont investis. Finie l'obligation de travailler dans la société, finis les risques de valorisation d'actifs non cotés, fini le formalisme des pactes Dutreil ISF, finies les distributions de dividendes uniquement pour payer l'ISF...