**IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière**

**Les personnes physiques concernées**

* Les **résidents fiscaux français** propriétaires d’un patrimoine immobilier situé en France ou à l’étranger d’une valeur supérieure à 1,3 millions d’euros.
* Les **non-résidents fiscaux français** pour leur patrimoine immobilier situé en France si sa valeur excède 1,3 millions d’euros.

Grâce à l’application des conventions fiscales lorsqu’elles font référence à l’imposition de la fortune, il sera possible d’éviter, sous certaines conditions, la double imposition en France et à l’étranger des biens immobiliers situés à l’étranger pour les personnes domiciliées en France et des biens immobiliers français pour les non-résidents fiscaux français.

En l’absence d’une telle référence (par exemple Belgique, Royaume-Uni, Portugal), les non-résidents fiscaux pourront être plus lourdement taxés à l’IFI qu’ils ne l’étaient à l’ISF pour leurs participations dans des sociétés propriétaires d’actifs immobiliers situés en France.

**Le patrimoine immobilier imposable**

* L’ensemble des **biens et droits immobiliers** du contribuable et des membres de son foyer fiscal au 1er janvier de l’année d’imposition. Des spécificités existent en cas de démembrement de propriété ou d’actifs faisant l’objet de contrats de crédit-bail ou de location-accession à la propriété.
* La nouveauté concerne **les titres de sociétés** détenus par le contribuable et les membres de son foyer fiscal **pour la fraction de leur valeur représentative d’actifs immobiliers** détenus directement ou indirectement par la société.
  + La taxation n’est plus limitée aux sociétés à prépondérance immobilière (actif constitué à plus de 50 % de biens immobiliers) concernées par l’ISF.
  + La taxation concerne les titres côtés ou non quel que soit la forme, le régime fiscal et le lieu d’établissement (en France ou à l’étranger) de la société.
* La taxation s’applique aux droits détenus dans des organismes de placement collectif type SICAV, FCP ou à travers des contrats d’assurance-vie rachetables et des contrats de capitalisation.

Les contrats d’assurance-vie non rachetables ne sont pas concernés par l’IFI.

**Des exceptions** **permettent d’exclure certains actifs de l’imposition,** sous certaines conditions. Il s’agit notamment :

* Des actifs professionnels.
* Des participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles.
* Des investissements inférieurs à 5 % du capital et des droits de vote dans une SIIC (société d’investissements immobiliers cotée).
* Des investissements inférieurs à 10 % des droits d’un fonds d’investissement ou d’un organisme de placement collectif si moins de 20 % de l’actif de ces derniers est constitué de biens et droits immobiliers imposables à l’IFI.

**Le passif déductible**

Comme pour l’ISF, il doit exister au 1er janvier de l’année d’imposition, être afférent à des actifs imposables et être effectivement supporté par le redevable.

Les dettes éligibles sont moins nombreuses et sont les suivantes :

* Les dépenses d’acquisition telles que les emprunts bancaires.
* Les dépenses de réparation, d’entretien, d’amélioration, de construction ou d’agrandissement.
* Les impositions dues à raison de la propriété des biens (Taxe foncière principalement).

**Le montant du passif déductible peut être plafonné pour les patrimoines imposables supérieurs à 5 millions d’euros. La déduction des prêts in fine est limitée.**

**Le plafonnement de l’IFI**

Le plafonnement est maintenu. Ainsi, le total formé par l’IFI et les impôts dus en France et à l’étranger sur les revenus de l’année précédente ne doit pas excéder 75 % des revenus de l’année précédente.

Compte tenu du prélèvement à la source de l’impôt sur le revenu mis en place à compter de 2019, le mécanisme de plafonnement ne s’appliquera pas pour l’IFI 2019, en l’absence d’impôt sur le revenu 2018 à prendre en compte.

**La déclaration et le paiement de l’IFI**

La valeur brute et la valeur nette taxable du patrimoine doivent être mentionnées sur une déclaration spécifique (formulaire n° 2042-IFI-K) établie lors de la déclaration des revenus  et selon le même délai.

La composition et la valorisation du patrimoine sont à détailler en annexe. Aucun paiement n’est à joindre à la déclaration.

Les non-résidents soumis à l’IFI mais ne déposant pas de déclaration de revenus devront déposer une déclaration spéciale à une date qui reste à préciser.