

MAI 2018
n°272

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**L'IFI : un impôt
complexe et piégeux**

Page 4 :

**Panorama des
marchés financiers et
chiffres clés**

L'IFI : UN IMPOT COMPLEXE ET PIEGEUX

L'une des mesures phares de la dernière loi de finances concerne la mutation de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) en Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). En apparence très simple, ce nouvel impôt se révèle être non seulement complexe mais aussi piégeux !

Si, au 1^{er} janvier 2018, vos avoirs immobiliers cumulés à ceux de votre conjoint, de votre partenaire de PACS ou de votre concubin excèdent 1,3 M€ nets, vous devrez déposer une déclaration d'IFI au moyen de l'imprimé N° 2042 - IFI en même temps que votre déclaration de revenus. Pour rappel, les personnes mariées et pacsées sont tenues de déposer une déclaration commune de revenus. En revanche, les concubins ont pour obligation de déclarer leurs revenus séparément. **S'agissant de l'IFI, quelque soit la situation matrimoniale, la déclaration IFI est obligatoirement commune.** Les seuls cas où les contribuables peuvent déposer une déclaration séparée d'IFI sont les suivants :

- Les époux mariés sous le régime de la séparation de biens ayant cessé toute vie commune et ne vivant plus sous le même toit.
- Les époux en instance de séparation de corps ou de divorce disposant de domiciles distincts.

Par avoirs immobiliers, il faut entendre les immeubles bâtis et non bâtis détenus en direct ou via une société. Ainsi, les terrains à bâtir, les terres agricoles, les bois, les forêts et les immeubles en cours de construction sont taxables à l'IFI. Par nature, la valorisation d'un bien immobilier est complexe à effectuer car son « vrai » prix est connu lors de sa vente. En matière de valorisation immobilière, l'administration fiscale se repose sur la notion de valeur vénale. Celle-ci est censée correspondre au prix normal qu'un acquéreur quelconque n'ayant pas de raison particulière ou de convenance de préférer un bien à d'autres similaires, aurait accepté de payer. Si l'administration fiscale ne donne pas de méthode de valorisation spécifique pour évaluer les biens, elle s'oppose toutefois à la publication et à l'utilisation de tableaux indicatifs sur la valeur au M² des appartements ou sur les coefficients de capitalisation pour les immeubles loués puisque ces barèmes ou coefficients conduisent à des estimations forfaitaires contraire à l'esprit de la loi. La détermination de la valeur vénale d'un bien va donc la plupart du temps s'opérer par l'analyse des prix déclarés lors des ventes de biens similaires. Afin de connaître les différentes transactions, il est possible de faire une recherche sur la base « Patrim » accessible à tous les contribuables via www.impots.gouv.fr ou de consulter un professionnel.

La résidence principale bénéficie d'un abattement spécifique de 30 % sauf si elle est détenue en SCI. Les immeubles donnés en location peuvent quant à eux bénéficier d'une décote de 20 %. Les immeubles détenus en indivision bénéficient d'une décote de 20 %, elle-même cumulable avec l'abattement de 20 % pour biens donnés en location. Dans ce cas, la décote n'est pas de 40 % mais de 36 % (décote de 20 % + décote de 20 % sur les 80 % restants). En clair, si vous détenez avec vos trois frères et sœurs un immeuble loué d'une valeur glo-

bale de 1 000 000 €, vous pourrez retenir chacun une valorisation de 160 000 € au titre de l'IFI ((1 000 000 € - 36 %) / 4 personnes).

En cas de détention indirecte, il y a lieu de déclarer la fraction de la valeur des parts représentative des immeubles. Pour ce faire, il convient d'évaluer la valeur vénale des biens immobiliers, déterminer la valeur de l'ensemble de la société, calculer le ratio immobilier (valeur des biens immobiliers / valeur de la société), appliquer le ratio à la valeur de la société puis appliquer le taux de participation du redevable dans la société. Prenons l'exemple d'une société composée d'un actif global de 5 M€ dont 1 M€ d'immobilier et de dettes à hauteur de 2 M€. La valeur globale de la société se monte à 3 M€ (5 M€ - 2 M€). Si vous possédez 50 % de cette société, votre quote-part ressort donc à 1,5 M€ (50 % x 3 M€). Le ratio immobilier se monte à 20 % (1 M€ / 5 M€) et votre quote-part taxable à l'IFI ressort à 300 000 € (1,5 M€ x 20 %). Cette méthode de calcul sera source de difficultés dans le cas d'une imbrication de sociétés via des filiales et des sous-filiales.

Par exception, les sociétés foncières cotées en bourse sous le statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) demeurent exonérées d'IFI pour les personnes détenant moins de 5 % du capital ou des droits de vote. Ainsi, grâce à cette disposition, vos avoirs en Klépierre ou Unibail se trouvent être, de fait, exonérés d'IFI. De même, les Sicav ou les FCP composés de moins de 20 % d'actifs immobiliers sont exonérés d'IFI pour les investisseurs possédant moins de 10 % des parts.

Si le bien immobilier fait partie de votre actif professionnel, il sera exclu de l'IFI. De même, toute participation inférieure à 10 % dans une société opérationnelle possédant un immeuble est exonérée. Une société est dite opérationnelle si elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Les sociétés assurant la gestion de leur propre patrimoine ne sont pas qualifiées d'opérationnelles.

Les avoirs immobiliers détenus en assurance vie sont taxables si et seulement si le contrat est rachetable et si l'immobilier est logé dans une unité de compte (SCPI, OPCV...). Par conséquent, les fonds euros de nature immobilière sont exonérés d'IFI et les PERP ou les contrats Madelin investis sur des UC immobilières ne sont pas déclarables.

Les biens faisant l'objet d'un démembrement de propriété connaissent un traitement spécifique au niveau de l'IFI. Pour rappel, le démembrement de propriété est une situation juridique dont la genèse résulte d'un décès ou d'une donation mettant en relation un usufruitier qui jouit d'un bien dont la propriété est attribuée à un nu-propiétaire.

Comme c'était le cas en matière d'ISF, les biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en **pleine propriété**. Toutefois, **l'article 968 du CGI prévoit que les biens sont à déclarer par l'usufruitier et par le nu-propiétaire au prorata de leurs droits respectifs dans les trois cas suivants :**

- Lorsque l'usufruit résulte de l'application de l'article 757 du Code Civil, c'est-à-dire que le conjoint survivant a opté pour l'usufruit sur la totalité des biens du défunt ;
- Lorsque le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ;
- Lorsque le démembrement de propriété résulte de la donation ou d'un legs d'un bien au profit de l'Etat ou d'une fondation reconnue d'utilité publique.

Si les deux derniers cas sont dans la pratique assez peu courant, le premier se rencontre assez fréquemment dans les successions. Ceci soulève un réel problème car, sauf à être un juriste, il est difficile de discerner les situations où l'usufruit est déclarable uniquement par l'usufruitier ou par les deux parties. A la décharge de nos chers parlementaires, précisons qu'il était prévu dans le projet de loi de tenir compte de cette distinction uniquement pour les successions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2018. Toutefois, dans un souci d'égalité devant la loi, les membres du Conseil Constitutionnel ont décidé que cette mesure devait être applicable pour toutes les successions et non seulement pour celles intervenues depuis 2018. Cela change complètement la donne car, **si vous avez un parent décédé, il faudra alors vous enquérir auprès du survivant de la nature de l'usufruit.** Et il y a fort à parier que le parent sera dans l'incapacité à vous donner la réponse. Vous n'aurez donc pas d'autre choix que de vous plonger dans la déclaration de succession.

Autrement dit, le traitement à l'IFI des biens démembrés suite à une succession rend obligatoire l'étude de la nature de l'usufruit. L'usufruit est dit à titre conventionnel s'il est issu d'une donation entre époux également dénommée donation au dernier vivant, c'est-à-dire régi par l'article 1094-1 du code Civil. Pour rappel, la donation entre époux permet au conjoint survivant de pouvoir prendre soit l'usufruit sur la totalité des biens, soit le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit, soit la pleine propriété de la quotité disponible fixée à 50 % en présence d'un enfant, 33,33 % en présence de deux enfants ou 25 % en présence d'au moins trois enfants.

En l'absence de donation entre époux, l'usufruit du conjoint sera qualifié de légal. Pour les successions ouvertes depuis le 1^{er} juillet 2002, cet usufruit est régi par l'article 757 du Code Civil et, pour celles survenues avant le 1^{er} juillet 2002, c'est l'article 767 ancien du Code Civil qui s'applique. Pour rappel, l'article 757 du Code Civil prévoit qu'en présence exclusive d'enfants communs aux deux époux, le conjoint survivant pourra, selon son choix, opter pour l'usufruit sur la totalité des biens ou pour la pleine propriété sur le quart des biens. En présence d'enfants non communs aux deux époux, le survivant se verra attribuer le quart en pleine propriété.

En matière d'IFI, s'il s'agit d'un **usufruit conventionnel, le bien devra être intégralement déclaré par l'usufruitier.** Le nu-propiétaire n'ayant pas à faire figurer le bien dans sa propre déclaration.

En revanche, s'il s'agit d'un **usufruit légal, le bien sera à déclarer par les deux parties selon leurs droits respectifs.** La répartition s'opère selon l'article 669 du CGI qui tient exclusivement compte de l'âge de l'usufruitier. Ainsi pour un usufruitier âgé de 61 ans à 70 ans, la valeur de l'usufruit est de 40 %. De ce fait, la valeur de la nue-propriété s'obtient par différence et ressort donc à 60 % (100 % - 40 %). L'âge à prendre en compte n'est pas celui à la date d'origine du dé-

membrement mais celui de l'usufruitier au 1^{er} janvier de chaque année. Autrement dit, **la répartition entre les parties va nécessairement fluctuer au fil du temps**. Dans les faits, à valeur du bien inchangée, la quote-part taxable pour le nu-propiétaire augmentera et celle de l'usufruitier baissera. Ainsi, un bien de 500 000 € sera à déclarer pour 150 000 € (500 000 € x 30 %) pour un usufruitier de 71 ans et 350 000 € pour le nu-propiétaire. Vingt ans plus tard, la valeur taxable sera limitée à 50 000 € (500 000 € x 10 %) pour l'usufruitier et passera à 450 000 € pour le nu-propiétaire.

En clair, si vous avez perdu l'un de vos parents, soyez vigilant car vous pourriez être soumis à l'IFI suite à l'obligation de déclarer la valeur de la nue-propiété de biens immobiliers.

Les biens démembrement suite à une donation ne sont pas concernés par ces règles. l'usufruitier doit par conséquent indiquer dans sa déclaration d'IFI, la valeur du bien en pleine propriété.

Au passif, les dettes admises en déduction sont moindres que celles autorisées à l'ISF puisque limitées à celles ayant financé l'acquisition, la construction, l'entretien des biens immobiliers. La rédaction de l'article 974 du CGI laisse entendre que la dette de la résidence principale ne serait déductible qu'à hauteur de la fraction de la valeur imposable du bien, soit 70 % en raison de l'abattement de 30 % sur la valeur. Sur ce point particulier, des précisions de l'administration fiscale sont attendues très prochainement.

Les emprunts in fine subissent un traitement spécifique au niveau de l'IFI. La déduction ne peut pas porter sur le capital restant dû mais sur un capital théorique calculé en fonction du nombre d'années restant à courir. Un immeuble d'une valeur de 500 000 € financé au moyen d'un crédit in fine de 500 000 € sur une durée de 10 ans était neutre au titre de l'ISF et, ce pendant toute la durée de l'emprunt, dans la mesure où l'actif était équivalent au passif. Or, en matière d'IFI, il en est différemment car le passif ne sera pas repris pour son intégralité mais uniquement en fonction du total des annuités restant à devoir au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Si la durée restante de l'emprunt est de 5 ans, la déduction des 500 000 € sera limitée à 250 000 € (500 000 € / 10 ans x 5 ans). Si elle est de 2 ans, seuls 100 000 € (500 000 € / 10 ans x 2 ans) deviendront déductibles.

La déductibilité des impôts se trouve être réduite à la portion congrue puisque **seuls l'IFI théorique et l'impôt foncier sont déductibles**. Les taxes d'habitation ainsi que l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux liés aux immeubles ne sont plus déductibles. Afin d'éviter une minoration de l'IFI, des clauses anti abus ont été instaurées. Si vous aviez projeté de revendre votre immeuble à une SCI contrôlée par vos soins, oubliez cette idée car la dette contractée par votre SCI ne sera pas déductible sauf à être en mesure d'apporter la preuve que le montage n'a pas pour but d'éluider l'impôt.

Les patrimoines supérieurs à 5 M€ ne pourront pas déduire la totalité des dettes. En effet, la quote-part de dette excédant 60 % de la valeur du patrimoine ne sera déductible que pour moitié. En clair, un contribuable disposant d'un actif taxable de 6 M€ et de 4,5 M€ d'emprunt ne pourra déduire sa dette qu'à hauteur de 4,05 M€ puisque les 900 000 € (limite excédant 3,6 M€ soit 60 % de 6 M€) seront déductibles uniquement pour moitié.

Sur le plan concret, vous devez déclarer l'IFI en même temps que l'impôt sur le revenu au moyen de l'imprimé spécifique dénommé N° 2042 - IFI et cocher la case ØIF de votre déclaration d'ensemble des revenus N° 2042. Le paiement s'opérera en septembre 2018 lors de l'émission de l'avis d'imposition.

Le passage en revue des principales caractéristiques de l'IFI permet de mesurer la complexité de cette nouvelle loi qui réserve de nombreuses chausse-trappes pouvant même **conduire à l'assujettissement à l'IFI de contribuables non imposés à l'ISF et ce, sans qu'aucune modification ne soit intervenue sur le plan patrimonial !**

L'exemple repris dans le tableau ci-après illustre parfaitement ce phénomène. Avec un actif ISF de 1,16 M€, ce contribuable se retrouvait non assujéti à l'ISF car son actif net était inférieure à 1,3 M€. En revanche, suite aux subtilités de l'IFI, ce contribuable se trouve être à la tête d'un patrimoine net taxable de 1,426 M€ et sera par conséquent contraint d'acquitter 3 382 € d'impôt. En effet, la suppression des actifs non immobiliers (400 K€) a été compensée par l'intégration de la nue-propiété d'un immeuble démembrement suite au décès d'un parent (usufruit légal). L'actif brut fixé à 1,6 M€ est strictement identique à celui issu de l'ISF. Le passif, quant à lui, est fortement réduit en raison des règles spécifiques des emprunts in fine, de la limitation de la dette sur la résidence principale et de l'absence de déduction des impôts.

	Valorisation réelle	Valorisation ISF	Valorisation IFI
Résidence principale	500 000 €	350 000 €	350 000 €
Immobilier locatif en pleine propriété	1 000 000 €	800 000 €	800 000 €
Nue-propiété sur immeuble (parent de 85 ans)	500 000 €	Exonérée	400 000 €
Actifs financiers non immobiliers	400 000 €	400 000 €	Exonérés
Actifs financiers immobiliers	50 000 €	50 000 €	50 000 €
TOTAL ACTIF	2 450 000 €	1 600 000 €	1 600 000 €
Emprunt sur résidence principale	150 000 €	150 000 €	105 000 €
Emprunt in fine sur immobiliers locatifs	250 000 €	250 000 €	64 000 €
Taxes d'habitation	3 000 €	3 000 €	Non déductibles
Taxes foncières	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Impôt sur le revenu	25 000 €	25 000 €	Non déductible
Prélèvements sociaux	7 000 €	7 000 €	Non déductibles
TOTAL PASSIF	440 000 €	440 000 €	174 000 €
BASE IMPOSABLE	Sans objet	1 160 000 €	1 426 000 €

En résumé, l'IFI est une nouvelle preuve de la complexité fiscale qui règne dans notre pays où l'imagination débordante de nos énarques est sans faille ! Ceux qui pensaient être débarrassés de l'impôt sur la fortune vont peut-être déchanter.

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 avril 2018

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	5 520,50	6,84%	3,91%	9,39%	43,14%
PARIS (CAC Mid&Small)	14 487,13	3,55%	0,21%	28,97%	99,99%
PARIS (CAC All-Tradable)	4 331,78	6,09%	3,52%	11,29%	49,56%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 536,52	5,21%	0,93%	-2,19%	30,40%
NEW YORK (Dow Jones)	24 163,15	0,25%	-2,25%	35,44%	62,83%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	7 066,27	0,04%	2,36%	43,00%	112,28%
FRANCFORT (Dax Xetra)	12 612,11	4,26%	-2,37%	10,11%	59,37%
LONDRES (FTSE 100)	7 509,30	6,42%	-2,32%	7,88%	16,78%
TOKYO (Nikkei 225)	22 467,87	6,19%	-1,30%	15,10%	62,10%
MONDE (Msci World) en Euros	181,26	2,52%	-1,26%	8,35%	50,56%

Taux d'intérêt	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,37%	-0,45%	0,05%	0,80%	1,31%
ETATS-UNIS	1,75%	2,51%	2,80%	2,96%	3,07%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,78%	1,14%	1,45%	1,84%
JAPON	-0,05%	-0,13%	-0,11%	0,03%	0,51%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	34 950 €	1,10%	0,58%	0,29%	-4,38%
NAPOLEON	214,90 €	6,33%	3,87%	2,82%	-6,36%
EURO / DOLLAR	\$ 1,2086	-1,76%	0,55%	7,93%	-7,54%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8788	0,24%	-1,15%	20,27%	4,09%
EURO / 100 YENS	¥ 132,04	0,82%	-2,47%	-1,53%	3,68%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1969	1,73%	2,23%	13,84%	-2,20%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 avril 2018

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 289,48 milliards d'euros au 4ème trimestre 2017
DEFICIT PUBLIC 2017	59,3 milliards d'euros soit 2,6 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2017	2 218,4 milliards d'euros soit 97 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 1er trimestre 2018
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 1,20 % en février 2018
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	+ 0,10 % en mars 2018
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 311 euros par mois à compter du 01/01/2018
SMIC (BRUT)	9,88 € au 01/01/2018 soit 1 498,47 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,60 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 2,22 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,05 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	8,90 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° 2032 T) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152)