



Devrez-vous payer l'impôt sur la fortune immobilière pour votre seconde résidence en France?

Isabelle Dykmans, 16 décembre 2017

Votre résidence secondaire en France va-t-elle vous faire basculer du côté obscur de l'IFI? Si vous étiez déjà soumis à l'ISF en raison de votre seul patrimoine immobilier, cela ne va rien changer.

La modification de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) faisait partie des mesures phares de la campagne du président français Emmanuel Macron. Recalée par le Sénat (à majorité Les Républicains), elle devrait, sauf grande surprise, être votée par l'Assemblée nationale (à majorité LREM) avant la fin de l'année. L'impôt de solidarité sur la fortune sera donc remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) dès 2018. En quoi cela vous concerne si vous possédez une résidence secondaire en France ?

Même montant que l'ISF

En réalité, passer de l'ISF à l'IFI ne change rien pour vous, si votre patrimoine en France n'est que constitué par de l'immobilier. De fait, si la valeur de votre (vos) immeuble(s) dépasse 1,3 million d'euros, vous étiez déjà soumis à l'ISF. Vous paierez exactement la même taxe en 2018, étant donné que les seuils et les tranches d'imposition restent les mêmes. C'est le type de patrimoine pris en considération dans le calcul de l'assiette qui change: seul l'immobilier est visé. Concrètement, si la valeur de vos biens dépasse 1,3 million d'euros, vous payerez toujours un impôt calculé sur le montant qui dépasse 800.000 euros. Le calcul s'effectue par tranches: 0,5% pour la tranche située entre 800.000 euros et 1,3 million d'euros, 0,7% pour la tranche située entre 1,3 million d'euros et 2.570.000 euros, etc.

Mais moins de déductions

Le principe veut que seul l'actif net soit taxable, ce qui veut dire que les dettes afférant aux biens immobiliers peuvent être déduites de l'assiette fiscale. Mais le législateur va limiter les possibilités de réduire l'assiette via l'endettement. Ainsi, comme l'explique Maître Gregory Homans, associé chez Dekeyser & Associés, "à titre d'exemple, les prêts familiaux et les prêts consentis par une société contrôlée par le propriétaire foncier français ne sont plus déductibles, sauf exceptions. La taxe d'habitation ne l'est plus non plus".

Les dettes souscrites pour l'acquisition par une société d'un bien immobilier ou d'une participation immobilière auprès du contribuable lui-même sont exclues de la déduction. "À ce stade, on doit donc considérer que la vente à soi-même avec recours à l'emprunt ne permet pas de minorer l'assiette de l'IFI. Mais la formulation n'est pas des plus précises", souligne Bertrand Marot, directeur de l'activité international & professional wealth au sein de la banque Degroof Petercam.

Par ailleurs, "le législateur prévoit une sorte d'amortissement forfaitaire des prêts à remboursement in fine, c'est-à-dire que des annuités théoriques seraient déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la



somme de ces annuités correspondant au nombre d'années à courir jusqu'au terme serait déductible", poursuit-il. Cela vise les crédits bullet.

Enfin, lorsque la valeur du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60% de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite ne serait déductible qu'à hauteur de 50%.

Quid des sociétés à prépondérance immobilière?

Autre vecteur d'élargissement du champ d'application de l'IFI: la suppression de la notion de "société à prépondérance immobilière française". En matière d'ISF, seuls les résidents belges titulaires de titres de société à prépondérance immobilière française étaient redevables de l'ISF. "Il était donc courant de chercher à adapter sa situation pour que sa société ne soit pas qualifiée de société à prépondérance immobilière française. Désormais, l'IFI vise la participation de résidents belges dans une société (française ou non) qui détient un immeuble en France et ce, qu'elle soit qualifiée ou pas de société à prépondérance immobilière française. Il faudra repenser les éventuels aménagements d'hier", prévient Maître Homans.

Usufruit/nue-propriété

En cas d'usufruit/nue-propriété, l'usufruitier est en principe seul redevable de l'IFI. À chaque règle, son exception: suite à une succession, le conjoint survivant et les enfants peuvent se retrouver en démembrement sur l'immeuble français (usufruit pour le conjoint; nue-propriété pour les enfants). "Dans cette situation, le conjoint et les enfants seront, dans certains cas, imposés distinctement: chacun à concurrence de la valeur de son droit fixé selon le droit français", conclut Grégory Homans.