

à la une

IFI 2021 DÉCLAREZ AU PLUS JUSTE



En attendant l'issue des prochaines élections présidentielles et législatives, la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'effectue sans changement particulier cette année. Ce qu'il faut savoir pour déclarer pertinemment, sans abuser le Fisc.

Le seul changement notable de l'IFI 2021 est presque trivial : il porte sur le calendrier déclaratif, qui retrouve un cheminement plus habituel, après les perturbations rencontrées l'an dernier à l'occasion de la première vague épidémique. Les modalités de déclaration de l'IFI étant les mêmes que pour les revenus, la date limite de dépôt des formulaires dépend du département de la résidence principale du foyer fiscal pour l'impôt sur le revenu, soit, pour une déclaration en ligne :

- le 26 mai pour les départements 1 à 19, les résidents monégasques et à l'étranger
- le 1^{er} juin pour les départements 2A à 54
- le 8 juin pour les départements 55 à 976

En cas de déclaration avec une feuille d'impôt, il faut nécessairement déposer sa déclaration 2042-IFI dans le même pli que la déclaration de revenus papier, au plus tard le 20 mai prochain, le cachet de La Poste faisant foi. Sachant que la déclaration en ligne offre quelques avantages : outre un délai supplémentaire, elle permet de bénéficier d'une estimation immédiate de l'IFI à payer et d'accéder à un service de correction en ligne d'août à décembre.

« Le rattachement d'un enfant majeur est impossible au titre de l'IFI, contrairement à l'impôt sur le revenu ».

Dans tous les cas, un avis d'imposition sera adressé durant l'été, séparé de l'avis d'impôt sur le revenu. La date limite de paiement sera également distincte : le 15 septembre pour l'IFI, le 27 pour l'impôt sur le revenu par prélèvement automatique (en une ou quatre échéances). Un délai supplémentaire de cinq jours est accordé en cas de règlement de l'IFI en ligne, celui-ci étant obligatoire au-delà de 300 euros à payer.

LES FOYERS IMPOSABLES

Le foyer fiscal est concerné par l'IFI quelle que soit sa configuration : célibataire, veuve ou veuf, divorcé(e), séparé(e) ou en couple marié (quel que soit son régime matrimonial), ou uni par un Pacs. Les couples en concubinage notoire sont soumis à une imposition commune à l'IFI. Il faut alors cocher la case 9GL et donner des renseignements sur le concubin associé à la déclaration. Le patrimoine que possèdent les enfants mineurs fait partie des éléments du patrimoine immobilier à déclarer.

Après un divorce, en cas d'exercice commun de l'autorité parentale, chaque ex-époux doit déclarer la moitié de la valeur des biens détenus par les enfants mineurs.

L'IFI en chiffres

Difficile de mesurer les résultats de la suppression de l'ISF et de son remplacement par l'IFI, la réforme étant somme toute récente. Si la question de la fuite des capitaux vers l'étranger pour des raisons fiscales semble réglée, celle de l'effet mécanique de la hausse des prix sur le patrimoine taxable de propriétaires reste entière.

	2018	2019	Évolution
Nombre de déclarations	132.725	139.149	+ 4,8%
IFI « pur »	1.247 M€	1.558 M€	+ 24,9%
Recettes du contrôle fiscal	434 M€	471 M€	+ 8,5%
STDR (cellule de régularisation)	219 M€	76 M€	- 65,3%
TOTAL	1.900 M€	2.105 M€	+ 10,8%

Sources : France Stratégie, rapport d'activité DGFIP

Le rattachement d'un enfant majeur est impossible au titre de l'IFI, contrairement à l'impôt sur le revenu. Dès 18 ans, les enfants sortent du foyer fiscal IFI, qu'ils soient ou non à charge au titre de l'IR. D'où la nécessité de retirer leurs biens dans la déclaration d'IFI lorsqu'ils atteignent la majorité. Les enfants majeurs doivent remplir leur propre déclaration d'IFI séparée, si leur patrimoine dépasse 1,3 million d'euros, en déposant un formulaire de déclaration 2042-IFI 2021 à leur nom.

LES BIENS TAXABLES

Tout actif immobilier détenu à titre privé entre en principe dans la base d'imposition à l'IFI, incluant les parts de fonds de pierre papier de type société civile de placement immobilier (SCPI) ou organisme de placement collectif immobilier (OPCI), quel que soit leur mode de détention, direct ou au travers d'un contrat d'assurance vie ou d'un compte titres. Sociétés de gestion, banques et compagnies d'as-

surance mènent le travail des contribuables, en communiquant des valeurs indicatives à leurs souscripteurs. Les biens détenus indirectement sont à mentionner case 9CA.

Principal actif de nombreux redevables, la résidence principale reste un cas à part. Un abattement de 30% est pratiqué sur sa valeur vénale en application de l'article 973 du CGI. Autrement dit, la maison ou l'appartement familial n'est valorisé dans la déclaration d'IFI, case 9AA, qu'à hauteur de 70% du prix qu'il vaudrait s'il était mis en vente sur le marché.

Si un bien est affecté à l'activité professionnelle du contribuable, il sort de l'assiette imposable.

Les passifs obéissent à des règles particulières : dette afférente à la résidence principale déductible dans la limite de sa valeur imposable, limitation de la prise en compte des prêts in fine, plafonnement global des dettes déductibles... Les stratégies de contournement de l'IFI par la dette sont strictement encadrées.

Calcul de la décote

Pour éviter un passage trop abrupt de l'exonération à l'imposition à l'IFI, la loi prévoit une taxation « en douceur » pour les contribuables se situant tout juste au-dessus du seuil de 1,3 million d'euros de patrimoine net taxable. Ce lissage du montant de l'impôt s'applique entre 1,3 et 1,4 million d'euros de patrimoine immobilier au travers d'un mécanisme de décote.

Le montant de la décote est déterminé par l'application de la formule de calcul suivante :
17.500 euros - 1,25% du patrimoine net taxable.

La réduction d'IFI induite (par rapport à la stricte application du barème sans décote) se monte à 1.250 euros maximum.

Exemple de calcul de la décote pour l'IFI 2021

Patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2021 : 1,33 million d'euros

IFI théorique brut = 2.710 euros

Décote IFI applicable = 17.500 euros - (1,33 million d'euros x 1,25%) = 875 euros

Montant d'IFI après décote = 2.710 euros - 875 euros = 1.835 euros



Dans la déclaration de l'IFI, la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30%

LA QUESTION DE L'ÉVALUATION

Au quatrième trimestre 2020, les prix des logements ont grimpé de 6,1% sur un an, d'après l'Insee, tirés par une flambée de 6,4% dans l'ancien, le renchérissement des logements neufs ayant été plus modéré (+2,8%). La tendance est similaire entre l'Île-de-France (+6,3%) et le reste du pays (+6,5%). Dans ces conditions, la question de l'évaluation des biens est plus que jamais posée. Des décotes sont applicables au moment de déterminer la valeur de son patrimoine immobilier, en présence de défauts manifestes. Mais il faut être pondéré. Les points forts ne peuvent être occultés, si le bien bénéficie d'une double exposition, d'un environnement calme, de moyens

de transports et de commerces à proximité. Dès lors, des surcotes devront être pratiquées. Tout un art, que l'on peut déléguer à un agent immobilier ou à un notaire qui connaît bien le marché local, pour fixer un prix en tenant compte de l'inflation des prix de marché.

La sous-évaluation des biens est risquée : toute minoration de la valeur d'un actif ne peut se justifier qu'en cas de nécessité de lourds travaux de rénovation. L'oubli de certains biens est indéfendable. Comment croire qu'une omission n'a pas été commise sciemment ? En cas de mauvaise foi, l'administration fiscale peut procéder à un redressement sur les six années précédentes en plus de l'année en cours.

Barème de l'IFI 2021 sur 1 an

L'IFI s'applique à la valeur du patrimoine immobilier taxable détenu au 1^{er} janvier de chaque année, dès lors que celle-ci est supérieure à 1,3 million d'euros. Gelé depuis l'entrée en vigueur de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, le tarif se calcule selon un barème progressif, comme l'impôt sur le revenu, applicable par tranches de patrimoine.

Tranche de patrimoine immobilier	Taux applicable
0 à 0,8 M€	0%
0,8 à 1,3 M€	0,50%
1,3 à 2,57 M€	0,70%
2,57 à 5 M€	1%
5 à 10 M€	1,25%
Au-delà de 10 M€	1,50%

Source : article 977 du Code général des impôts