

IFI : il est urgent d'attendre !



Qui dit nouvel impôt, dit nouvelles règles. Si l'IFI reprend les grandes lignes de l'ISF, de nombreux cas d'exceptions viennent complexifier l'investissement immobilier et, parfois même, le pénaliser. Plus que jamais, il est nécessaire de se faire accompagner pour définir les meilleures stratégies d'optimisation de son patrimoine.

Pas de précipitation. C'est le mot d'ordre de tous les conseillers en gestion de patrimoine pour cette année fiscale 2018. Certes, le nouvel IFI interroge et inquiète les contribuables taxés à l'ISF. Mais en immobilier comme ailleurs, céder à la panique n'est jamais la solution la plus éclairée.

Premier constat : il est trop tard pour élaborer des stratégies d'optimisation fiscale pour cette année. La prochaine échéance étant 2019, cela laisse encore plusieurs mois aux investisseurs pour réfléchir à la structuration de leur portefeuille d'actifs. D'autant que le texte du projet de loi de finances pour 2018, voté le 31 décembre dernier, n'est pas définitif. « *A ce jour,*

nous ne disposons que du texte brut ayant créé l'IFI. Très technique, ce dernier nécessitera d'être précisé et les modalités pratiques d'application seront connues après la publication des commentaires administratifs au mois de mai prochain », affirme Jacques Duhem, conseiller et formateur en gestion de patrimoine, fondateur de Fac Jacques Duhem.



Jacques Duhem, conseiller et formateur en gestion de patrimoine, fondateur de Fac Jacques Duhem.



Clarisse Josse, responsable ingénierie patrimoniale chez Agami Family Office.



Olivier Rozenfeld, président du groupe Fidroit.



Yasmina Brasseur, ingénieur patrimonial chez Oddo BHF Banque.

Patience, donc, car sans les commentaires de l'administration fiscale et les éventuels ajustements de la loi de finances rectificative de 2018, il manque le recul suffisant pour arbitrer en toute sérénité. Cependant – et cela aurait pour effet d'atténuer les craintes des épargnants les plus frileux –, l'impact des premières mesures annoncées devrait être minime: « *Ce n'est pas parce que l'impôt change que l'on ne peut pas continuer à investir dans l'immobilier de façon intéressante!* », assure Clarisse Josse, responsable ingénierie patrimoniale chez Agami Family Office. Reste à savoir où et comment placer son argent pour que la pierre reste un actif rentable.

Recentrage sur l'immobilier

A première vue, il y a même de quoi se réjouir. Non seulement, le barème de l'ISF, établissant le seuil d'imposition à 1,3 million d'euros pour les personnes physiques résidant en France, reste inchangé, et l'abattement de 30 % sur la résidence principale et celui de 75 % sur les bois et forêts maintenu, mais encore

Le nouvel IFI interroge et inquiète les contribuables taxés à l'ISF. Mais en immobilier comme ailleurs, céder à la panique n'est jamais la solution la plus éclairée.

la réduction de l'assiette de l'IFI fait baisser automatiquement le taux d'imposition global des contribuables. Sont ainsi exclus de l'IFI tous les avoirs financiers (comptes-titres, fonds sur livrets, comptes courants), l'impôt étant recentré sur les biens et les droits immobilier (SCPI, OPCI, parts de SCI, sociétés foncières, crédit-bail, unités de comptes représentant des actifs immobiliers dans les contrats d'assurance-vie ou de capitalisation). « *Aucun Français ne possède 100 % de patrimoine immobilier. Ceux qui étaient assujettis à l'ISF pourront être exonérés de l'IFI si la valeur immobilière de leur portefeuille n'excède pas les 1,3 million d'euros. Avec la Flat Tax entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018,*

qui instaure un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, on peut donc considérer que la pression fiscale va être revue à la baisse », souligne Olivier Rozenfeld, président de Fidroit. Néanmoins, les particuliers qui n'auraient pas suffisamment diversifié

leur patrimoine risquent de se trouver pénalisés. « *L'immobilier reste le grand perdant des réformes fiscales de 2018. Les revenus fonciers ne bénéficieront pas du prélèvement à 30 %* », rappelle Yasmina Brasseur, ingénieur patrimonial chez Oddo BHF Banque. De fait, un contribuable affichant un TMI à 45 %, ajouté aux 17,2 % de prélèvements sociaux, sera taxé à hauteur de 60 %, contre 30 % sur les revenus mobiliers. De quoi détourner les investisseurs du patrimoine immobilier au profit du financier ?

Comment réduire son IFI

Une stratégie, simple à mettre en œuvre, est d'alléger la part d'immobilier pour se tourner vers des actifs exonérés d'IFI. « *Etant donné que nous sommes encore sur des marchés immobiliers haussiers, il est encore temps de réaliser des plus-values et de répartir sur des actifs financiers sans parts de SPCI ou d'OPCI* », suggère Fabrice Haehl, associé chez RC Finances.

→ Quid de la location meublée ?

Au même titre que les biens professionnels, la location meublée peut-être exonérée d'IFI. Il faut cependant qu'elle réponde à plusieurs critères inédits. Les propriétaires doivent enregistrer des recettes supérieures à 23 000 € par an et que le résultat net (BIC) représente au moins 50 % de leurs revenus d'activité, hors pensions et retraite. L'inscription au RCS a, de plus, été remplacée par la condition que l'activité de loueur meublé soit l'activité principale des propriétaires. Ce qui est rarement le cas.

Le cabinet privilégie les produits structurés et les unités de compte investies en actions et obligations. Ce choix radical, encouragé par une loi de finances qui favorise l'investissement dans l'économie réelle, ne convient pas forcément aux amoureux de la pierre. Aussi, avant de vendre ses actifs immobiliers, la première chose à faire est de calculer le montant réel de l'impôt que l'investisseur aura à payer. « *Il faut évaluer le montant d'imposition avec les nouvelles règles, ce d'autant que certaines d'entre elles vont devenir plus restrictives* », indique Olivier Rozenfeld.

Beaucoup de particuliers qui étaient redevables de l'ISF ne le seront plus demain. Si tel est encore le cas, il existe des pistes pour réduire son IFI, voire d'en sortir, mais elles demandent un peu d'expertise. Démembrement, véhicules d'investissement et restructuration des contrats financiers présentent encore des marges de manœuvre pour continuer à investir dans l'immobilier sans alourdir sa base taxable.

Démembrement, le grand gagnant

Actif star de l'IFI, l'acquisition en nue-propiété n'a pas fait l'objet de modifications et reste exclue de l'assiette. En théorie. Car tout dépend de l'origine du démembrement. « *Jusqu'à présent, lorsque l'on détenait un bien de manière démembrée, c'était toujours à l'usufruitier de déclarer la valeur de la pleine propriété du bien dans son ISF. Avec l'IFI, si le démembrement provient d'une succession et s'inscrit de ce fait dans un usufruit successoral légal, il y aura une répartition de l'assiette imposable entre l'usufruitier et le nu-propiétaire* », explique Fabrice Haehl.

A compter du 1^{er} janvier 2018, et quelle que soit la date de succession, l'usufruitier légal sera imposé uniquement sur la quote-part déterminée par le barème du 669 du CGI et le nu-propiétaire sur le solde. Par exemple, à 75 ans, l'usufruit valant 30 %, les nus-propiétaires seront taxés à l'IFI sur 70.



Fabrice Haehl, associé chez BC Finances.



Thomas de Saint-Léger, directeur général de Perl.



Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Magnacarta.

En revanche, s'il s'agit d'une donation au dernier vivant dans le cadre d'un usufruit conventionnel, la fiscalité du bien reste 100 % à la charge de l'usufruitier. Quant aux intérêts d'emprunt, ils sont déductibles des revenus fonciers quand l'usufruit est acquis par un bailleur social (montage en ULS). « *Cela permet de créer un déficit foncier qui viendra compenser les revenus fonciers* », note Thomas de Saint-Léger, directeur général de Perl, pour qui le démembrement, IFI ou pas IFI, continue d'être le meilleur moyen d'entrer sur le marché immobilier, à moindre coût et sans apport.

Par-delà l'attrait fiscal, l'acquisition en nue-propiété peut également répondre aux besoins de personnes âgées qui ont besoin de revenus complémentaires et vendent en viager.

Capital-investissement (FIP, FCPI), le parent pauvre

Une autre façon d'abaisser son IFI est d'agir sur la base taxable plus que sur le montant de l'impôt en lui-même. Le dispositif ISF-PME ayant pris fin le 31 décembre 2017, désormais seules les réductions obtenues au titre des dons réalisés au profit d'associations, fondations d'utilité publiques permettraient de réduire son taux d'imposition, à hauteur de 75 % des dons effectués dans la limite de 50 000 euros de réduction globale de l'impôt. Pour éviter le trou d'air, le législateur a tout de même mis en place une solution provisoire via des

FCPI et des FIP. Les particuliers souhaitant réduire leur fiscalité peuvent agir sur l'impôt sur le revenu grâce à la hausse du taux de réduction de l'abattement de 18 à 25 % destinée à compenser les effets de l'IFI. Toutefois, ce changement de taux présente deux inconvénients : il est prévu essentiellement pour 2018... qui sera une année blanche sur le plan fiscal ! Par ailleurs, ces 25 % s'appliqueront uniquement en fonction du ratio de PME éligibles au sein du fonds. « *Si le ratio est de 70 %, la réduction ne sera plus que de 17,5 %* », calcule Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Magnacarta. Il faudrait, qu'à l'idéal, le fonds soit investi uniquement sur des PME éligibles à la réduction d'impôts... Utopique.

Pierre-papier, les SIIC épargnées

L'ensemble des biens et droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, se trouve assujéti à l'IFI.

Or, si les SCPI et OPCI entrent, à ce titre, dans l'assiette taxable, la bonne nouvelle, c'est que les titres de foncières cotées (SIIC) ne seront pas pris en compte dans le calcul de l'IFI. Sous condition. « *Vous avez droit à l'exonération, dès lors que vous détenez moins de 5 % de la SIIC* », précise Yasmina Brasseur.

Par voie d'amendement, ont également été exclues du champ de l'IFI les participations de moins de 10 % dans des organismes de placement collectif (OPC).

« Il faut que, dans ce cas, l'actif dudit OPC soit composé, directement ou indirectement, de moins de 20% droits et de biens immobiliers imposables », ajoute la spécialiste. En épargnant les SIIC, le gouvernement entend préserver le dynamisme des marchés financiers et ne pas détourner totalement les investisseurs de l'immobilier. « Ces véhicules d'investissement sont intéressants car le législateur a exclu du champ de taxation certaines sociétés à activité opérationnelle qui détiennent de l'immobilier. Cela permet d'investir dans l'immobilier d'entreprise avec de bons rendements tout en déduisant les parts de l'assiette IFI », observe Marie Besche. Le texte ne visant que les fonds immobiliers investis dans les unités de compte, les fonds euros et contrats financiers non rachetables sont exonérés, permettant d'investir dans la pierre sans impact fiscal.

Sociétés opérationnelles, pour les biens professionnels

Comme pour l'ISF, les principales exonérations prévues par l'IFI concernent l'immobilier détenu à titre professionnel. Dans le cadre d'une société opérationnelle, les titres représentant les biens immobiliers sont imposables, mais il faut distinguer les détentions dans une

société opérationnelles et celles de sociétés non opérationnelles. « Pour les détentions de sociétés non opérationnelles et ayant pour objet la simple gestion d'un patrimoine immobilier, le redevable détenant moins de 10 % peut exclure sa participation de l'IFI s'il démontre qu'il n'est pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'évaluation de la quote-part immobilière de ses actifs », affirme Yasmina Brasseur. C'est le cas quand le gérant de l'entreprise ne communique pas ses chiffres avec ses associés en cas de litiges ou lorsque les sociétés sont en cascade.

Sont également exclus de l'IFI les immeubles appartenant à des sociétés ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient directement ou indirectement moins de 10 % du capital ou des droits de vote. Lorsque la détention dépasse 10 %, on s'interroge alors sur l'affectation de l'immobilier à des activités opérationnelles, auquel cas, on sort également de l'IFI. « La subtilité du texte veut que des titres qualifiés biens pro-

fessionnels soient inclus dans le champ de l'IFI, mais exonérés d'impôts... », concède l'ingénieur.

Un casse-tête fiscal, en somme. « L'IFI est un sujet qui donnera lieu à de nombreuses questions et incertitudes et un grand nombre de contentieux sont à prévoir », prévient Olivier Rozenfeld. Parmi eux, la suppression du pacte Dutreil qui donnait lieu à des exonérations partielles sur les titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux. Les particuliers qui ont souscrit à ce dispositif se sont engagés à conserver ces titres jusqu'à leur terme (jusqu'à quatre ans), sous peine de voir remis en cause le rabais fiscal consenti et de devoir remboursés : situation que tout investisseur souhaiterait éviter.

Une structuration nécessaire

De manière générale, l'IFI a complexifié les règles d'acquisition par le biais d'une société. « Dans le cas d'un achat au travers une holding qui détient déjà d'autres actifs – participations, trésorerie –, il faut être très vigilant quant à la structuration, en amont, de l'acquisition du bien immobilier car cela pourra avoir un impact important sur l'IFI », signale Clarisse Josse. Lorsque l'on acquiert un bien via une société, il faut déclarer à l'IFI la valeur des titres de la société au prorata des biens immobiliers détenus par cette société. La fraction taxable est déterminée en appliquant à la valeur vénale nette des parts de la société un coefficient qui représente le ratio actif brut de l'immobilier taxable sur l'actif brut total de la société. Ce calcul répond à la règle du coefficient immobilier.

Règle du coefficient immobilier

- Mme X détient 100 % des titres de la société A qui possède des actifs non taxables à l'IFI de 3 M€, un bien immobilier de 3 M€ auquel il lui est affecté un emprunt bancaire de 3 M€ et diverses dettes pour 1 M€ - la valeur nette des titres de la société A est de 2 M€ (3+3-3-1) et le coefficient immobilier est de 0,5, soit 3 M€ d'immobilier brut sur 6 M€ d'actif brut.

Beaucoup de particuliers qui étaient redevables de l'ISF ne le seront plus demain.



Ainsi les titres de la société A seront imposables à l'IFI pour une valeur de 1 M€ (2 M€ x coeff 0,5 = 1 M€).

- Dans le cas où l'immobilier et sa dette ont été logés dans une structure ad hoc détenue à 100 % par la société A, on constate que la valeur de la filiale B est nulle (3 M€ d'actif - 3 M€ de passif). Ainsi la valeur imposable de la société A à l'IFI, qui ne détient pas d'autre immobilier, l'est également ! 2 M€ d'actif net (3-1+0) x (Coeff) 0 d'immobilier/3 M€ d'actif brut = 0 ! - les titres de la société A ne sont donc pas imposables à l'IFI.

A noter que même en mélangeant les actifs financiers et immobiliers, la dette contractée en face du bien immobilier ne pourra effacer l'imposition à l'IFI. « La première chose à se dire quand on veut acheter à crédit via une société, c'est si celle-ci possède déjà des actifs non imposables », conseille Clarisse Josse. La solution : faire acquérir le bien immobilier auquel sera affecté l'emprunt par le truchement d'une société civile appartenant à la holding. Dans ce cas, la valeur des titres détenus par la holding sera nulle.

Attention au passif bancaire !

La question de l'emprunt est un point majeur de ce nouveau texte. L'IFI restreint, en effet, le passif déductible et l'emprunt immobilier doit nécessairement être affecté au bien immobilier acquis. Premier conseil : ne pas utiliser pas l'argent conféré par le découvert bancaire mais souscrire à un véritable emprunt affecté à l'achat du bien. Le passif bancaire permettait, jusqu'alors, à réduire la facture fiscale et même à transmettre du patrimoine. Agacée par ces schémas d'optimisation, l'administration fiscale a mis en place un système anti-abus contre la vente à soi-même, où le passif ne pourra plus être déduit. « Il faudra être prudent : le contribuable devra apporter la preuve que la stratégie d'investissement n'a pas été mise en place dans un but principalement fiscal », avertit Clarisse Josse. C'est d'ailleurs l'ensemble de dettes qui ne pourront être



L'IFI restreint le passif déductible et l'emprunt immobilier doit nécessairement être affecté au bien immobilier acquis.

Un plafond de déduction

L'IFI intègre, par ailleurs, un mécanisme de plafonnement du passif déductible.

Lorsque la valeur du

déduites de l'IFI, un point de vigilance pour les CGPI. « L'investisseur ne pourra déduire que des dettes contractées à titre personnel et afférentes à des biens imposables. Ainsi, seules les dettes ayant pour objet les dépenses d'acquisition d'immeubles ou de droits immobiliers imposables, d'amélioration, de construction et d'agrandissement pourront être déductibles », précise Fabrice Haehl. A contrario, la taxe d'habitation, les prélèvements sociaux, l'impôt sur le revenu, ainsi que les prêts contractés entre les membres d'un même foyer fiscal (sauf à démontrer le caractère normal - avec intérêts et amortissement - des conditions de prêt) ne sont plus déductibles. Seuls restent déductibles les impôts dus « à raison de la propriété des biens », à savoir la taxe foncière et la taxe sur les locaux vacants.

patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de ce patrimoine, la fraction des dettes excédant cette limite ne sera déductible qu'à hauteur de la moitié de cet excédent. Dans le cas d'un contribuable qui disposerait d'un patrimoine imposable de 10 millions d'euros, le montant total de ses dettes déductibles serait de 8 millions d'euros, soit plus de 60 % de la valeur des actifs. En vertu du plafonnement imposé, son passif déductible sera donc limité à 6 millions d'euros + (50 % (8 M€ - 6 M€)), soit 7 millions d'euros, au lieu de 8. « Certes, on réduit l'assiette taxable à l'IFI mais également le passif déductible ! Ce que l'on gagne d'un côté, on le perd de l'autre », souligne Yasmina Brasseur. Un effet de seuil pénalisant pour les gros détenteurs de patrimoine immobilier.

Crédit in fine, considéré comme amortissable

Autre révolution, le traitement des prêts *in fine*. Pour que ce passif soit déductible, il faudra le considérer comme un emprunt amortissable, établissant une dégressivité de l'emprunt dans le temps. Par exemple, pour un crédit de 100 000 euros sur dix ans, l'investisseur sera obligé d'amortir ce capital sur la durée de l'emprunt, soit 10 000 euros par an. Marie Besche explique : « Cette règle est valable pour les nouveaux prêts comme ceux en cours et, petite subtilité du texte, ne s'applique qu'aux crédits *in fine* qui ont servi à acquérir un bien immobilier physique. Ainsi, sont exclus les emprunts *in fine* contractés pour l'acquisition de parts de sociétés (SCI, SCPI, etc.), dans ce cas de figure, l'emprunt sera déductible à 100 % pendant toute la durée de l'emprunt ». Et même s'il était plus avantageux de déduire directement 100 % de son emprunt, elle rappelle que les stratégies de prêts *in fine* n'ont pas pour unique but l'optimisation fiscale, mais aussi la réduction de la pression fiscale sur l'impôt sur le revenu. En clair, c'en est fini de jouer sur les deux tableaux.

Plus que jamais, être conseillé

« Dans ce texte en trompe-l'œil, le diable se cache dans les détails », alerte Olivier Rozenfeld. Face à modifications substantielles, difficile pour un particulier de s'y retrouver. Le texte n'est pas simple, et surtout riche en chausse-trappes. « Il y a de nombreux cas d'exception et par endroits, le texte s'annonce être une véritable usine à gaz, notamment en ce qui concerne l'immobilier détenu via des contrats d'assurance vie : comment les assureurs et autres professionnels vont-ils informer leurs clients de la part d'immobilier détenue dans leur fonds ? », s'interroge Clarisse Josse.

La question vaut aussi pour les fonds étrangers, puisque les non-résidents vont également devoir déclarer la

Crowdfunding immobilier : investissement 2.0

Trois questions à Quentin Romet, président d'Homunity.

Investissement Conseils : Qu'apporte le crowdfunding immobilier ?

Quentin Romet : Deux propositions de valeur pour les investisseurs et les promoteurs. Les particuliers peuvent par ce biais participer au financement des promoteurs auprès des banques et ce, de façon collective. Cette nouvelle façon de collecter des fonds est apparue après la crise économique de 2007-2008 et du règlement Bâle III qui a durci les conditions d'octroi des prêts bancaires auprès des promoteurs immobiliers. Ceux-ci ayant besoin de plus en plus de fonds propres, la demande pour le crowdfunding est née. Le statut des plates-formes a ensuite été régulé par l'Autorité des marchés financiers en octobre 2014. A noter que tout acteur et secteur confondu, le taux de défaut sur le marché français n'excède pas 1,2 %.



Quentin Romet, président d'Homunity.

Comment cela fonctionne ?

Q.R. : Avec un ticket d'entrée de 1 000 euros, les investisseurs souscrivent à des obligations sur une durée allant de douze à vingt-quatre mois, Homunity affiche 9,2 % de rendement net avant impôt depuis deux ans. La marge réalisée sur les opérations de promotion nous permet de redistribuer le rendement à nos clients. Ce rendement est contractuel et non prévisionnel. Nous collectons actuellement des fonds pour deux projets d'1,2 million d'euros et d'un million d'euros. Nous n'intervenons dans les opérations qu'une fois le permis de construire purgé, que le promoteur a dépassé 50 % de commercialisation et que le dossier de prêt a été validé par la banque. Nous travaillons ainsi main dans la main avec les banques, ce qui explique la courte durée de nos investissements.

Quels en sont les avantages fiscaux ?

Q.R. : La fiscalité du crowdfunding rentre dans la Flat Tax plafonnée à 30 %, CSG et CRDS incluses. Le sous-jacent est bien immobilier, mais sur le plan fiscal, cela ne rentre pas dans le cadre de l'IFI. Contrairement aux SCPI, nous ne détenons pas d'actif existant, mais nous accompagnons les promoteurs dans la construction de leur projet. Il s'agit d'un financement de l'économie réelle. Par conséquent, le crowdfunding immobilier est un bon produit de diversification dans le patrimoine d'un investisseur. L'accélération de ce type de placements en témoigne.

quote-part immobilière des actifs français détenus dans leur portefeuille. Dans ce contexte fiscal, mieux vaut être bien conseillé. « Il est plus que jamais nécessaire d'apporter à nos clients une connaissance globale de leur patrimoine, comme le font les Family Offices. L'important est d'avoir une vision d'ensemble pour arbitrer au cas par cas », poursuit-elle.

D'autant plus, qu'à l'horizon 2020, plusieurs éléments vont venir s'entrechoquer et se combiner, créant, parfois, des effets contradictoires.

« Qu'il s'agisse de la baisse des cotisations réparties en deux temps, de la hausse de la CGS, de la suppression de la taxe d'habitation : tous ces sujets justifient une réorganisation, des arbitrages et des changements fiscaux. Les investisseurs livrés à eux-mêmes prendront des risques majeurs », prévient Olivier Rozenfeld.

Plutôt que de pécher par omission ou désinformation, la meilleure solution reste l'observation... Avant l'action.