

L'ISF tel que nous le connaissions a été supprimé, au profit d'un nouvel impôt dit sur la fortune immobilière (IFI) : celui-ci reprend les règles qui existaient dans le cadre de l'ISF, mais son assiette change. Désormais, seuls les biens immobiliers seront à prendre en compte dans le calcul de l'impôt.

A première vue, cela peut sembler plus favorable : l'assiette de l'imposition étant réduite, mécaniquement des personnes auparavant assujetties à l'ISF se retrouveront hors champ d'application de l'IFI. Cependant il faut se méfier des a priori car d'autres règles ont également changé et certaines personnes pourraient se retrouver assujetties à l'IFI... alors qu'elles ne l'étaient pas à l'ISF !

Explications :

L'ISF comme l'IFI sont assis sur un patrimoine net : cela signifie qu'il s'agit de retirer de la valeur de son patrimoine brut (l'actif) le passif dont on est débiteur.

Beaucoup de personnes avaient alors contracté des prêts in fine¹ afin de maximiser leur endettement et de se retrouver en-deçà du seuil d'imposition.

Exemple : Mme Dupont est propriétaire d'un bien immobilier qui n'est pas sa résidence principale, d'une valeur de 2 millions d'euros. Elle n'est par ailleurs propriétaire d'aucun autre bien.

Afin de l'acquérir, elle s'est endettée au moyen d'un prêt in fine¹ de 1 million d'euros. De ce fait, elle ne devait « déclarer » qu'un million d'euros au titre de l'ISF et se retrouvait ainsi hors champ d'imposition, le seuil étant de 1.3 million d'euros.

La loi de finances pour 2018, en mettant en place l'IFI, en a profité pour créer une nouvelle règle relative à ces prêts in fine : désormais, ceux-ci devront être en quelques sortes « amortis » sur le plan fiscal. Ainsi, il s'agira de déterminer des annuités théoriques (que l'on obtient en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'année total), et seul le montant correspondant à la somme des annuités restant à courir jusqu'au terme du prêt pourra être déductible.

Ainsi, dans notre exemple ci-dessus, Mme Dupont, s'est endettée en 2010 au moyen d'un prêt in fine de 1 million d'euros pour 20 ans. Elle ne pourra déduire que 12 « annuités théoriques » en 2018 (8 « annuités » ayant déjà été

théoriquement écoulées). Cela signifie qu'elle pourra déduire de son actif imposable 600 000 € (au lieu de 1 000 000 €).

Conséquences :

Le patrimoine imposable de Mme Dupont passe de 1 million d'euros à 1,4 millions d'euros : elle devra donc en 2018 payer l'IFI, alors qu'elle n'était pas imposable à l'ISF.

¹ Un prêt in fine est un prêt dont le capital n'est pas amorti régulièrement (mensuellement, trimestriellement, etc.) mais remboursé en une fois à l'issue du prêt. Seuls les intérêts sont alors dus de façon régulière.