

## IFI : menace d'imposition accrue de la résidence principale en cas de prêts en cours ?

Et si la suppression de l'ISF, remplacé par l'IFI depuis le 1er janvier, se traduisait par un impôt sur la fortune finalement plus lourd qu'avant sur l'immobilier, tout au moins sur la résidence principale qui n'est pas exonérée ?

L'interrogation n'est pas superflue au regard des règles applicables pour la déduction des dettes de l'actif taxable à l'IFI. Jusqu'à l'année dernière, pour le calcul de l'ISF, les prêts immobiliers (dettes) étaient déductibles à 100% de la valeur de la résidence principale alors que celle-ci n'entrait dans l'assiette de l'ISF que pour 70% de sa valeur du fait de l'application d'un abattement de 30%. Mais, cela pourrait ne plus être possible cette année pour le calcul de l'IFI, prévient Olivier Rozenfeld, ingénieur patrimonial et Président du Groupe Fidroit. « Le contenu des textes du code général des impôts actuellement applicables ne permet pas de dire avec certitude que l'on peut transposer à l'IFI les mécanismes précédents qui jouaient pour la résidence principale à l'ISF ». Certes, celle-ci profite toujours d'un abattement de 30% pour le calcul de sa valeur imposable dans l'assiette de l'IFI, mais si l'on suit le raisonnement d'Olivier Rozenfeld, les dettes qui lui sont attachées (prêts immobiliers) ne devraient être déductibles, aussi, que pour 70% de leur montant... Ce qui représenterait une hausse de la base soumise à l'impôt sur la fortune immobilière pour un très grand nombre de contribuables !

En cause : la rédaction de l'article 974 du CGI (code général des impôts) qui est applicable à la question des dettes pour le calcul de l'IFI, article qui remplace l'ancien article 885 G quater du CGI qui a été abrogé avec la suppression de l'ISF. Or, Olivier Rozenfeld souligne que l'article 974 du CGI, précise que « sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers... les dettes... afférentes à des actifs imposables et, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable ». Conclusion de cet expert de la gestion patrimoniale: "si la résidence principale n'est imposable que pour 70%, les prêts ayant permis de l'acquérir ne sont donc déductibles que pour 70% de l'actif IFI"..!

Pour remédier à cette situation, les services de l'administration fiscale à Bercy devront prendre rapidement une nouvelle circulaire au BOI (bulletin officiel des impôts) - d'ici au mois de mai prochain lorsque se feront les déclarations d'IFI en même temps que les déclarations de revenus - et ce pour remplacer l'ancien BOI se rapportant à l'article 885 quater du CGI abrogé. Ancien BOI qui avait précisé, pour rendre possible la déduction à 100% des dettes sur la résidence principale, que l'abattement de 30% sur la valeur de celle-ci ne constitue pas une exonération. Du coup, poursuit Olivier Rozenfeld, sous l'empire de cet ancien texte d'application, « la résidence principale n'était pas exonérée, le passif était donc admis pour le tout ». Mais cela n'est plus possible de raisonner ainsi désormais en se fondant sur l'article 974 du CGI (qui évoque la fraction de la valeur imposable pour les dettes s'y rapportant)... Si le gouvernement souhaite se montrer un peu plus dur (encore..) avec l'immobilier (et accroître au passage les recettes de l'IFI qui pourraient être quatre fois inférieures à celles de l'ISF), il ne lui reste qu'à ne pas lever le petit doigt pour modifier les textes actuels, laisse entendre Olivier Rozenfeld (dont l'analyse technique n'est pas partagée par tous).