

Réduire l'impôt sur la fortune immobilière

Pour agir sur la note 2019, l'anticipation est le maître-mot de l'optimisation fiscale pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier net excède 800 000 € devront, au printemps prochain, déclarer et payer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI, ex-ISF). « L'IFI 2019 comporte un vrai enjeu car plusieurs réductions d'impôt issues de la loi Tepa ont été supprimées. De plus, le mécanisme du plafonnement risque d'être moins performant car la plupart des revenus de 2018 échapperont à l'impôt sur le revenu en raison de l'année blanche due à la mise en place du prélèvement à la source », explique Céline Roux, consultante chez Fidroit.

Très prisé en gestion de patrimoine, le mécanisme du plafonnement par les revenus prévoit que le total des impôts formé par l'IR, l'IFI et les prélèvements sociaux ne doit pas excéder 75 % des revenus de l'année précédent celle où est dû l'impôt sur la fortune immobilière. L'un des termes de la comparaison – l'IR effectivement payé sur les revenus de 2018 – étant plus faible, la réduction au titre du plafonnement risque d'être moins favorable.

Les bienfaits des dons aux œuvres

Avec les dons, il est possible de conjuguer bonne action et diminution de l'impôt. Les contribuables sont autorisés à imputer sur l'IFI, dans la limite de 50 000 €, 75 % du montant des dons versés en numéraire et des dons en pleine propriété de titres de sociétés cotées sur un marché réglementé français ou étranger.



Céline Roux, consultante chez Fidroit.

« L'IFI 2019 comporte un vrai enjeu car plusieurs réductions d'impôt issues de la loi Tepa ont été supprimées. »

– Céline Roux

L'article 978 du code général des impôts liste les dix catégories d'organisme éligibles à cet avantage fiscal. Il s'agit notamment des établissements de recherche, d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif, certaines fondations reconnues d'utilité publique, les entreprises d'insertion et les entreprises de travail temporaire d'insertion, les fondations universitaires... Sont également éligibles au bénéfice de ces dons les associations reconnues d'utilité publique de financement et d'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprises dont la liste est fixée par arrêté, à savoir l'Association pour le droit à l'initiative économique (ADIE), le Réseau Entreprendre et Initiative France.

« La réduction d'impôt pour dons aux œuvres est envisageable jusqu'aux déclarations IFI (en juin 2019), mais on peut commencer dès aujourd'hui, car on peut déjà estimer le patrimoine imposable au 1^{er} janvier 2019, et donc le montant de l'IFI à gommer », conseille-t-elle.

Adapter ou diminuer son patrimoine

« L'autre solution pour réduire l'IFI consiste à réorganiser le patrimoine imposable », ajoute Céline Roux. Il est utile de se dessaisir des actifs immobiliers peu rentables pour privilégier des investissements non immobiliers ou des biens immobiliers en partie exonérés, comme les bois et forêts, les parts de groupements fonciers forestiers...

Les titres de sociétés qui détiennent des biens immobiliers entrent dans la base taxable à l'IFI, sauf s'ils sont affectés à l'exercice d'une activité opérationnelle (hors société patrimoniale) ou si l'associé détient moins de 10 % du capital. L'associé minoritaire dont les titres dépassent de peu ce seuil peut avoir intérêt à en céder une partie pour passer sous cette barre fatidique de 10 %. Certains experts conseillent de s'appauvrir, c'est-à-dire se séparer de biens immobiliers pour réduire l'IFI. Ainsi, les contribuables qui dépassent de peu le seuil d'assujettissement peuvent avoir intérêt à donner en pleine propriété à leurs proches ou à vendre certains biens immobiliers, de manière à sortir du champ de l'impôt sur la fortune immobilière.

Le conseil vaut aussi pour les contribuables détenteurs d'un gros patrimoine immobilier : donner ou vendre des biens peut permettre de descendre dans des tranches d'imposition plus basses.