

L'IFI, un « cadeau pour les riches »?

Un allègement de l'ISF. C'est cela qu'on a retenu en écoutant notre nouveau Président nous présenter l'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière, un impôt qui, comme son prédécesseur, ne se déclenche qu'au-delà d'1,3 million d'euros de patrimoine taxable, mais désormais recentré sur les seuls biens immobiliers.

Il devait donc, pour les uns, éloigner pour certains le risque d'y être un jour assujetti et, pour les autres, restreindre le montant de l'écot qu'ils paient annuellement à ce titre. Une bonne nouvelle pour tous, en somme ?

**Comme souvent en présence de si beaux cadeaux, la prudence est de mise.**

Si le nouvel impôt a bien pour seule assiette l'immobilier, il faut entendre par là TOUS les actifs immobiliers, alors que sous le défunt ISF, certains actifs immobiliers en étaient exclus.

Cette règle trouve de très nombreuses applications, autant de pièges qu'il va falloir prévenir et contourner. Parmi celles-ci figure une exception classique, **l'exonération de l'immeuble affecté à l'exercice de l'activité professionnelle**. En clair : les murs de votre cabinet.

Il vous paraît logique, à partir du moment où vous exercez votre activité principale dans un local que vous détenez, directement ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière, de ne pas déclarer celui-ci à l'impôt sur la fortune immobilière (pas plus que vous ne le déclariez à l'ISF) comme étant « exonéré au titre des biens professionnels ».

**Mais êtes-vous bien certain de pouvoir encore faire valoir cette exonération ?**Un exemple concret pour mieux comprendre

Prenons un cas de plus en plus fréquent en pratique, compte-tenu des évolutions du métier. Madame G. exerçait en nom propre son activité de radiologue, dans cabinet dont elle a acheté les murs, via une SCI. Après 10 ans d'exercice, elle s'est associée avec 3 autres confrères, pour créer un cabinet de radiologie, en SELARL. Puis, au gré des rapprochements professionnels, de rachat en fusion, devient l'associée minoritaire d'un groupement de cabinets de radiologie. Dans son quotidien, rien n'a changé, elle exerce toujours la même profession, avec les mêmes patients, dans les mêmes murs. Sauf que, sa participation au capital du groupe étant tombée à 10%, elle perd son caractère professionnel et elle doit désormais déclarer les parts de sa SCI à l'actif de l'IFI, quand bien même celle-ci n'abrite que les murs dans lesquels elle exerce son activité professionnelle, pour leur pleine valeur au 31/12/2017.

Au-delà de ce cas d'espèce, nous avons relevé de nombreuses situations qui amènent à faire perdre à certains actifs le caractère de « professionnel », les rendant ainsi pleinement taxables à l'IFI (départ à la retraite, etc). Elles feront l'objet de développements ultérieurs.

Evidemment, Madame G. pourrait préférer jouer la carte du « pas vu pas pris » en oubliant de déclarer le bien, mais deux remarques devraient l'en dissuader.

Quels sont les risques à ne pas déclarer correctement l'IFI ?

D'une part, l'informatisation forcée et systématique des services fiscaux a libéré de nombreux agents autrefois dédiés à la saisie des données. Ceux-ci sont progressivement redéployés pour renforcer la lutte contre la fraude fiscale, et multiplient les contrôles.

D'autre part, le champ d'application de l'IFI est plus restreint que celui de l'ISF, puisqu'il exclut les patrimoines financiers. Les contrôles vont donc pouvoir se concentrer sur un plus petit nombre de contribuables, plus aisément détectables en outre, car détenteurs d'actifs immobiliers.

Les enjeux financiers sont particulièrement importants : le coût de cette erreur, pour les contribuables qui ne souscrivent pas de déclaration IFI alors qu'ils le devraient, peut aller de 50 à 100 000€, en cas de redressement étendu aux 6 dernières années avec majorations, intérêts de retard et pénalités.

Pour ceux qui souscrivaient déjà une déclaration ISF, le risque est de reprendre, telle quelle, la déclaration ISF de l'année précédente, et, moyennant quelques ajustements (soustraction des actifs financiers et réactualisation des valeurs des biens immobiliers), et de l'envoyer ainsi au titre de l'IFI 2018. L'omission d'un actif est dans ce cas sanctionnée par une reprise sur les 3 dernières années seulement, mais compte-tenu de la progressivité du barème de l'IFI, la facture n'en sera pas moins douloureuse.

Que faire pour se mettre en règle?

**Première étape : réaliser un bilan IFI.**

Les contribuables les plus aguerris (et les plus disponibles, eu égard au temps que cela prend) pourront le faire eux-mêmes.

Pour les autres, ils seront bien avisés de confier cette tâche à un professionnel.

**Deuxième étape : élaborer des solutions « sur mesure » pour réduire l'impact de l'IFI ou améliorer la rentabilité de vos actifs patrimoniaux.** Cette étape a pour objectif de transformer une contrainte (l'établissement du bilan patrimonial IFI) en atout (l'optimisation de la rentabilité de vos avoirs). Les économies ainsi réalisées permettent souvent de compenser le montant des honoraires réglés à cette fin.

Quel en est le coût ?

Notre cabinet propose ce type de bilans. Nos honoraires se situent généralement entre 800 et 2 000€ HT en fonction de la complexité du dossier.

Nota : L'assistance à la déclaration fiscale peut faire l'objet d'une réduction d'impôt de 50% dans la limite du plafonnement global des niches fiscales (10 000€ par an).

Dernière mise à jour le 11/04/2018

---

**Copyright ©BG2C Finances 2018**

Adhérent de la **CNCGP**, Enregistré à l'ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr) sous le n° 07001986 en qualité de courtier en opérations de banque et service de paiement, référencé auprès de l'autorité de contrôle prudentiel, Courtier en assurance de catégorie B, Conseiller en Investissement Financier adhérent de la CNCGP, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), Statut d'Agent Immobilier. Carte professionnelle transaction sur immeuble et fonds de commerce n° 12173 délivrée à Nice. Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeur, Activité de démarchage bancaire et financier

Siège social : « Résidence Antarès » 136 rue d'Antibes - 06400 Cannes - Tél : **04.97.06.53.60** Email : [blassel@bgpatrimoine.com](mailto:blassel@bgpatrimoine.com) - Site internet : <http://bg2c-finances.fr>/SARL au capital de 5 520 € - RCS Cannes 41369593300023 – 7022Z, Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle souscrites auprès MMA-Covéa Risks 19-21 allée de l'Europe 92616 Clichy Cedex – adhésion n° : 222 282