



Publié le 01/12/2017 à 15:38 - Mis à jour le 01/12/2017 à 15:38

## **Alors que le Sénat vient de publier un rapport défavorable à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), Renaud Deneux, directeur du développement du groupe Buildinvest, prend position sur ce dispositif décrié.**

### **L'impôt en France est de plus en plus concentré**

Sur une population totale de 67 millions d'habitants en France, seuls 45% d'entre eux, soit 30 millions de contribuables sont assujettis à l'impôt sur le revenu. Ce dernier est payé à 70% par seulement 10% des contribuables les plus aisés. Et uniquement 2% d'entre eux en règlent près de 40%. Sur 330.000 contribuables actuellement soumis à l'ISF, environ 150.000 devraient rester assujettis à l'IFI.

Ceux qui détiennent plus de 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier net seront taxés de 0,5 à 1,5% sur leur «fortune immobilière» à partir de 800.000 euros de valeur nette taxable détenue, sur la base de l'ancien barème de l'ISF, qui restera inchangé. Le contribuable bénéficie d'un abattement de 30% sur sa résidence principale et peut revendiquer jusqu'à 20% sur un logement qu'il loue. Cet impôt touche donc malgré tout un public restreint.

Pour mémoire, la valeur moyenne de la résidence principale en France est de l'ordre de 200.000 euros. Si le seuil est franchi, un contribuable dont la fortune immobilière est estimée à 1,4 million d'euros sera par exemple imposé à hauteur de 2.500 euros pour la première tranche à 0,5% puis à 0,7% sur les 100.000 euros dépassant le seuil. Il devra donc s'acquitter d'une somme de 3.200 euros.

### **Quelques modifications pour les assujettis à l'IFI**

Les assujettis à l'IFI devront être vigilants quand ils souscriront un prêt in fine. En effet, le passif déductible sera recalculé comme si le crédit était amorti de façon linéaire, alors que dans le cadre de l'ISF, le capital était toujours déductible dans son intégralité pendant toute la durée du crédit. C'est-à-dire qu'un crédit in fine de 100.000 euros sur 10 ans sera déductible à hauteur de 50.000 euros après 5 ans.

Enfin, pour les patrimoines immobiliers supérieurs à 5 millions d'euros, si le montant de la dette excède 60% de la valeur de ce patrimoine, la fraction des dettes dépassant cette limite ne sera déductible qu'à hauteur de 50% du dépassement.

Des modifications s'appliquent aussi aux successions ouvertes depuis le 1er juillet 2002, l'IFI s'appliquera au prorata des répartitions de valeur entre usufruit et nue-propriété. Le nu-propriétaire deviendra donc imposable.

Aux assujettis à l'IFI, il convient d'ajouter les 30 millions de contribuables soumis à l'impôt sur le revenu, qui souhaiteront peut-être toujours investir dans l'immobilier défiscalisant (Loi Pinel, Malraux ou encore Monuments Historiques...).

## **Les dispositifs de défiscalisation immobilière profitent aussi à l'économie réelle**

Rappelons aussi que le secteur immobilier embauche près de 8% des actifs Français et représente à lui seul environ 18% de la valeur ajoutée de l'économie française... N'oublions pas non plus que le logement locatif est principalement financé par le secteur privé...

Alors, démobiliser l'investisseur immobilier serait très certainement contreproductif pour notre économie. Le fait que l'IFI ne touche que très peu de contribuables ne doit donc pas être systématiquement considéré comme une mauvaise nouvelle pour l'écosystème immobilier qui touche des publics plus larges.

Penser aussi que les propriétaires vont se démunir demain de leur immobilier, sous prétexte qu'ils continueront de payer un peu d'IFI, semble peu envisageable et pas seulement en raison des taux d'imposition. En effet, ils risquent aussi d'être soumis à un impôt sur la plus-value latente peut-être plus important que l'IFI lui-même. À cela, il faut aussi prendre en compte la typologie des investisseurs «immobiliers» assez différente de celle des investisseurs «financiers».

## **Des investisseurs aux objectifs très différents**

Les investisseurs «financiers», aux profils plus appétents aux risques, visent les plus-values à court et moyen terme avec des fonds immédiatement disponibles, tandis que les «immobiliers», aux profils plus sécuritaires, peuvent utiliser le levier du crédit pour organiser leur retraite et prévoir leur succession.

Les investisseurs privilégiant un rendement plus sécurisé sur le long terme continueront donc à favoriser la pierre qui restera, à n'en point douter, le placement préféré des Français a contrario des placements purement financiers. Une récente simulation fait d'ailleurs toujours apparaître l'immobilier comme un support systématiquement gagnant sur une quinzaine d'années avec un capital doublé à terme par rapport à un placement financier équivalent.

## **L'IFI ne réduira pas l'attrait de la pierre**

Malgré quelques conséquences à prévoir pour ceux disposant d'un patrimoine immobilier entrant dans l'IFI, cela n'entraînera pas, selon nous, une baisse de l'attrait pour la «pierre» au profit des actions ou des actifs financiers.

En effet, l'immobilier locatif pourra aussi toujours permettre à l'investisseur de «couvrir» son IFI grâce aux importantes réductions d'impôt dont il peut bénéficier par le biais d'opérations de défiscalisations immobilières, à l'instar des dispositifs Malraux et Monuments Historiques.