

Article 12 du projet de loi de finances / PLF 2018 Création de l'impôt sur la fortune immobilière et suppression de l'ISF

Exposé des motifs

Le présent article 12 du PLF 2018 institue un impôt sur la fortune immobilière (IFI) des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier important (soit un actif net supérieur à 1,3 millions d'euros).

Cet impôt est institué à des fins budgétaires, de manière à créer une contribution spécifique aux charges publiques pesant sur les actifs immobiliers des contribuables dont le patrimoine immobilier est le plus élevé. Elle frappera les capacités contributives constituées par la détention d'un patrimoine immobilier, conformément aux principes déjà établis en matière d'impôts patrimoniaux.

Parallèlement, le présent article abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Morceaux choisis du projet de loi de finances / PLF 2018

Section I Champ d'application

(4) « Art. 964. – Il est institué un impôt annuel sur les actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle de leur propriétaire désigné sous le nom d'impôt sur la fortune immobilière.

(5) « Sont soumises à cet impôt, lorsque la valeur de leurs actifs mentionnés à l'article 965 est supérieure à 1 300 000 € :

(6) « 1° Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 situés en France ou hors de France.

Section II Assiette de l'impôt

(14) « Art. 965. – L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année :

(15) « 1° De l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes mentionnées à l'article 964 ainsi qu'à leurs enfants mineurs lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ;

(16) « 2° Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes mentionnées au 1°, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Section III Règles de l'évaluation des biens

(40) « Art. 973. I – La valeur des actifs mentionnés à l'article 965 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès.

(41) « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 761, un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. En cas d'imposition commune, un seul immeuble est susceptible de bénéficier de l'abattement précité.

Section IV Passif déductible

(45) « Art. 974. – I. Sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables les dettes, existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, contractées par le redevable et effectivement supportées par lui, afférentes à des actifs imposables, et le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable :

Section V Actifs exonérés

(58) « Art. 975. – I. Sont exonérés les biens ou droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 et les parts ou actions mentionnées au 2° du même article représentatives de ces mêmes biens ou droits, lorsque ces biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale des personnes mentionnées au 1° de l'article précité.

Section VI Calcul de l'impôt

(88) « Art. 977. – 1. Le tarif de l'impôt est fixé à :

(89) (En pourcentage)

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE du patrimoine : TARIF applicable

N'excédant pas 800 000 € : 0

Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 € : 0,50

Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 € : 0,70

Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 € : 1

Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 € : 1,25

Supérieure à 10 000 000 € : 1,5

Section VII Contrôle

(116) « Article 981. – L'impôt sur la fortune immobilière est contrôlé, sauf dispositions contraires, comme en matière de droits d'enregistrement. »

Section VIII Obligations déclaratives

(118) « Art. 982. – I. – 1. Les redevables mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable des actifs mentionnés à l'article 965 sur la déclaration annuelle prévue à l'article 170. Ils joignent à cette déclaration des annexes conformes à un modèle établi par l'administration sur lesquelles ils mentionnent et évaluent les éléments de ces mêmes actifs.

Communiqué du Cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

www.ifc-expertise.fr

NOTA BENE

Le présent communiqué reprend les points essentiels de **l'article 12 du projet de loi de finances 2018**. Le PLF 2018 a été validé par le conseil constitutionnel en date du 28/12/2018 suite à adoption par le Parlement le 21/12/2017.

Le présent résumé a pour objet de simplifier la compréhension des **rouages essentiels de l'impôt nouveau dénommé IFI pour impôt sur la fortune immobilière**, lequel vient supprimer l'ISF (impôt sur la fortune). Il ne saurait être exhaustif de l'ensemble des exceptions et conditions particulières figurant dans le texte original, disponible [ici](#).