



IFI & FLAT TAXE : ON VOUS EXPLIQUE TOUT !



www.groupebsf.fr



IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

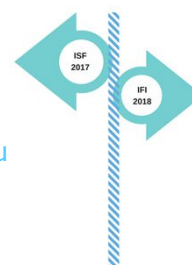
www.groupebsf.fr





LF 2018 art. 31

- Suppression de l'ISF
 - Qui frappait la totalité du patrimoine non professionnel des personnes physiques
- Création de l'IFI
 - Qui porte exclusivement sur les biens et droits immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de sociétés dont les redevables sont associés
 - Nouvel impôt codifié aux art. 964 à 983 du CGI.



www.groupebsf.fr



CHAMP D'APPLICATION

- L'IFI concerne :
 - Les personnes physiques, seules ou avec leur conjoint et/ou leurs enfants mineurs
 - Qui possèdent un patrimoine immobilier non professionnel
 - ❖ Net d'un montant > 1,3 M€ au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
 - 1^{ère} fois au 1^{er} janvier 2018



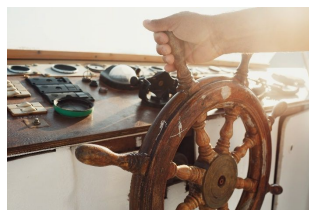
www.groupebsf.fr





ASSIETTE DE L'I.F.I

- Principe
- L'I.F.I ne porte :
 - que sur le patrimoine immobilier,
 - à l'exception :
 - ❖ Du patrimoine mobilier (véhicules, bateaux, bijoux, meubles meublants, etc.)
 - ❖ Ou financier (créances, etc.).



www.groupebsf.fr



ASSIETTE DE L'I.F.I

- Biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le redevable
 - L'assiette de l'I.F.I = valeur nette de l'ensemble des biens et droits immobiliers au 1^{er} janvier de chaque année, notamment :
 - ❖ Les immeubles bâtis et non-bâtis appartenant au redevable,
 - ❖ Les droits de nue-propriété, d'usufruit, d'usage et d'habitation portant sur des immeubles bâtis et non-bâtis dont le redevable est propriétaire,
 - ❖ Même si ces biens et droits sont loués ou mis à disposition d'un tiers.



www.groupebsf.fr





ASSIETTE DE L'I.F.I

- Fraction de la valeur de titres représentative de la valeur des immeubles
- Principe :
 - Parts sociales & actions
 - Tous types de sociétés propriétaires d'immeubles
 - Pour la fraction représentative d'immeubles détenus directement ou indirectement par les sociétés dont les redevables sont associés

TAX

www.groupebsf.fr



ASSIETTE DE L'I.F.I

- Principe (suite) :
 - Quel que soit le nombre et le niveau d'interposition des sociétés
 - La fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier des contrats d'assurance-vie rachetables exprimés en unités de compte, représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte (idem pour les contrats de capitalisation)

TAX

www.groupebsf.fr





ASSIETTE DE L'I.F.I

- Fraction de la valeur de titres représentative de la valeur des immeubles
- Exceptions :
 - Ne sont pas pris en compte :
 - ❖ les immeubles affectés par les sociétés à leur activité professionnelle
 - ❖ ! La valeur des titres représentative de la valeur des immeubles appartenant à une société lorsque l'associé détient moins de 10% du capital social de ladite société
 - ❖ Les redevables qui de bonne foi, peuvent démontrer qu'ils ne sont pas en mesure de disposer des informations nécessaires pour estimer la fraction de la valeur des titres représentative de l'immobilier indirectement détenu.

www.groupebsf.fr



EXONERATIONS

- Principes
 - Sont maintenus et transposés à l'identique pour l'IFI, les dispositifs d'exonération ISF prévus :
 - ❖ Pour les biens affectés à l'activité professionnelle principale (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal, que celle-ci soit exercée en entreprise individuelle ou en société (idem ISF)
 - ❖ Les bois et forêts, les terres et bâtiments agricoles loués par bail rural à long terme ou par bail cessible et les parts sociales de GFA / GFR



www.groupebsf.fr





EXONERATIONS

- Principes

- En revanche, sont supprimés :

- ❖ Les exonérations partielles des titres faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation (dit Dutreil), des titres détenus par les mandataires sociaux et les salariés, ou en cas de démembrement avec conservation de l'usufruit par le dirigeant partant à la retraite
 - ❖ Ces titres deviennent donc potentiellement imposables à l'IFI pour la partie immobilière sous-jacente
 - ❖ Les régimes d'exonération de PME et de parts de FIP, FCPI et FCPR qui deviennent par suite, imposables à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens immobiliers non affectés à l'activité opérationnelle.



www.groupebsf.fr



EVALUATION

- Immeubles et fraction de titres représentative d'immeubles

- Valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
 - Après déduction des dettes portant directement sur ces immeubles
 - Plafonnement de la déduction des dettes
 - Les prêts *in fine* ne sont déductibles de la valeur vénale des immeubles, qu'à hauteur de la fraction de l'emprunt qui correspond au nombre d'années restant à courir dans le délai du prêt
 - L'abattement de 30% sur l'habitation principale est maintenu.



www.groupebsf.fr





BAREME DE L'IFI

Fraction de la valeur nette taxable	Tarif applicable
N'excédant pas 800 K€	0 %
> 800 K€ et < ou = 1 300 K€	0,50 %
> 1 300 K€ et < ou = 2 570 K€	0,70 %
> 2 570 K€ et < ou = 5 000 K€	1%
> 5 000 K€ et < ou = 10 000 K€	1,25 %
> 10 000 K€	1,5 %

www.groupebsf.fr



REDUCTION, PLAFONNEMENT ET OBLIGATIONS DECLARATIVES

- Plus qu'une seule réduction au titre des dons
 - La réduction ISF PME est supprimée
- Les règles de plafonnement qui s'appliquaient pour l'ISF, sont reprises à l'identique
 - Le total IFI + IRPP < 75% de l'ensemble des revenus du redevable au titre de l'année précédente
- Mention de la valeur brute et de la valeur nette taxable, sur la déclaration de revenus n° 2042 et détail de la composition et de la valorisation des biens taxables sur des annexes à joindre à cette déclaration
- L'IFI est recouvré par voie de rôle, sous les mêmes sûretés, privilèges, garanties et sanctions que l'IRPP.

www.groupebsf.fr





FLAT TAX

www.groupebsf.fr



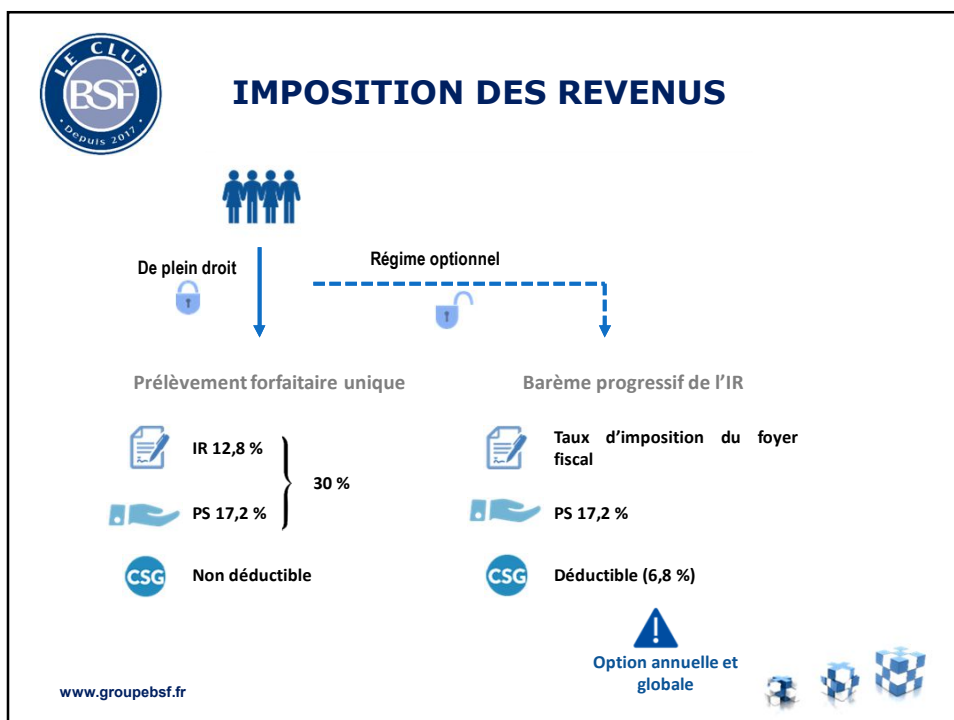
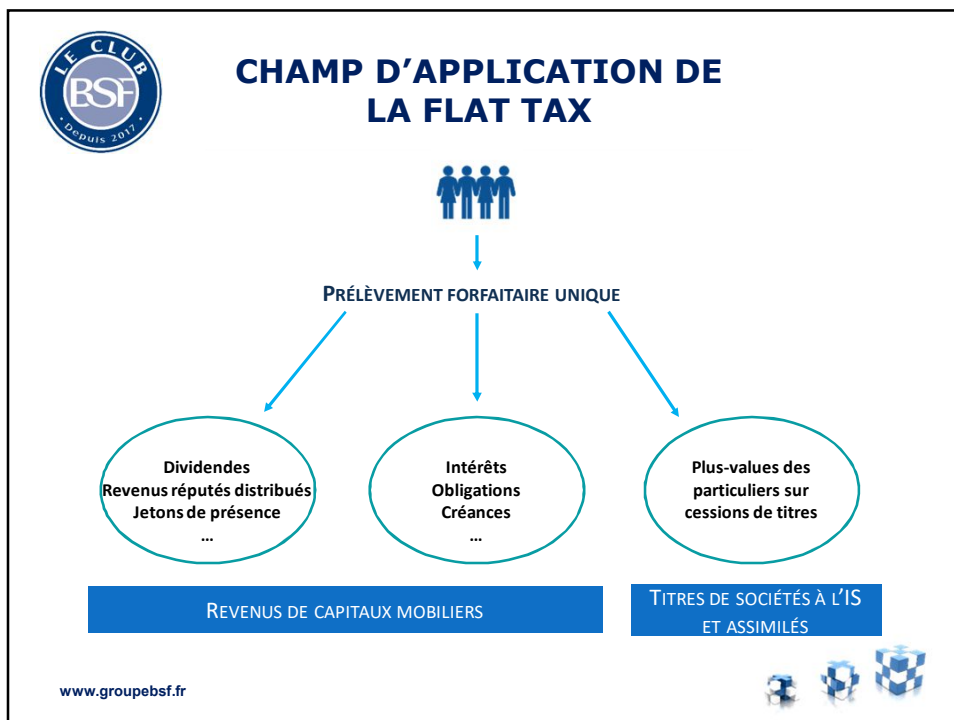
FLAT TAX

- Instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU)
 - Sont concernés
 - ❖ Les dividendes
 - ❖ Les intérêts
 - ❖ Les plus-values sur titres des particuliers
 - Au taux de 30 % (PS inclus)
 - ❖ Option possible IR au barème progressif
 - Concerne l'ensemble des revenus dans le champ du PFU
 - » Lors du dépôt de la déclaration des revenus
 - A compter du 1^{er} janvier 2018



www.groupebsf.fr







FLAT TAX

- Instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU)
 - Maintien du mécanisme actuel du prélèvement obligatoire non libératoire de l'IR applicable aux intérêts et distributions
 - ❖ Taux aligné sur celui du PFU
 - 12,8 %
 - ❖ Maintien de la possibilité de dispense de prélèvement
 - Si RFR N-2 < 50 000 € ou 75 000 € (dividendes)
 - Si RFR N-2 < 25 000 € ou 50 000 € (intérêts)
 - ❖ Étendu à l'assurance-vie entrant dans le champ de la réforme
 - Produits des primes versées à compter du 27 septembre 2017



www.groupebsf.fr



FLAT TAX

- Dividendes et PFU
 - Pas d'abattement si application du PFU
 - ❖ L'abattement de 40 % est maintenu si option pour le barème progressif de l'IR
 - CSG déductible 6,8 % si option pour le barème
 - Pas de déduction des dépenses d'acquisition et de conservation du revenu si application du PFU
 - Application du prélèvement obligatoire non libératoire
 - ❖ 12,8 % dans tous les cas
 - Sauf dispense

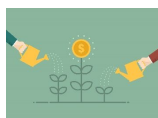
www.groupebsf.fr





FLAT TAX

- Plus-values sur titres et PFU
 - Plus-values sur titres des particuliers
 - ❖ Principe : suppression des abattements pour durée de détention
 - PFU ou option pour le barème de l'IR
 - ❖ Exception : clause de sauvegarde pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 si option pour l'IR
 - Maintien de l'abattement de droit commun
 - Maintien de l'abattement renforcé pour les cessions de titres de PME de moins de 10 ans



www.groupebsf.fr

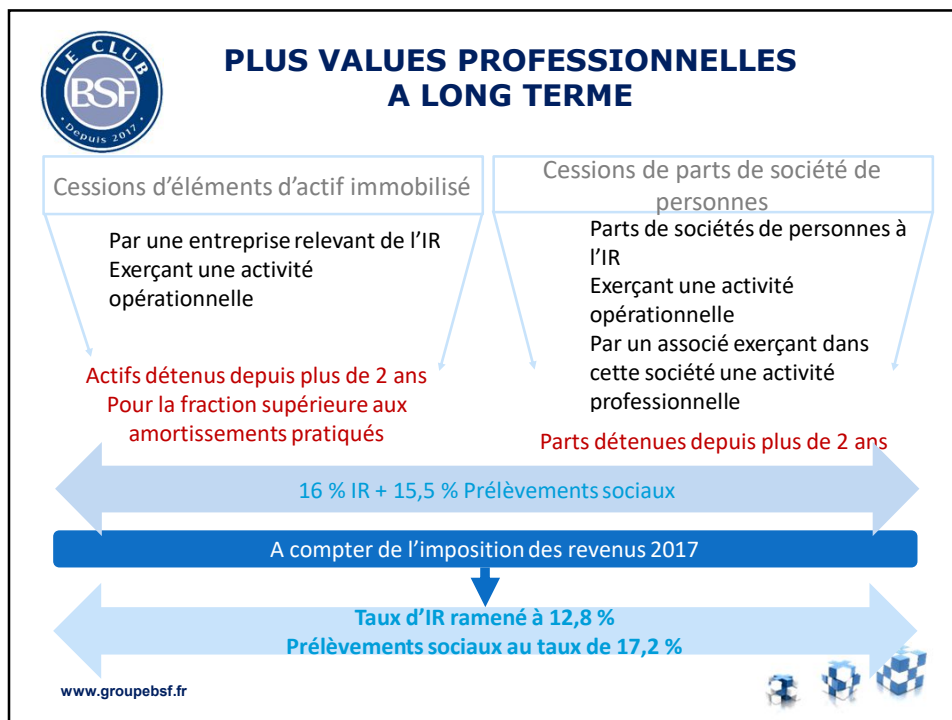


FLAT TAX

- Instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU)
 - Dirigeant de PME partant à la retraite
 - ❖ Abattement fixe de 500 000 €
 - PV réalisée entre le 01/01/2018 et le 31/12/2022
 - Quelles que soient les modalités d'imposition des PV
 - » PFU de 30 % ou option pour le barème de l'IR
 - Pas de cumul avec la clause de sauvegarde
 - ❖ Possibilité d'appliquer la clause de sauvegarde
 - Sans l'abattement de 500 000 €

www.groupebsf.fr






LE CLUB
BSF
Depuis 2017

CONCLUSION

Questions / réponses



www.groupebsf.fr

