



SPÉCIAL PLACEMENTS

IFI

Optimisez votre déclaration

Astuces. Rappel de quelques règles pour limiter la note.

PAR ÉRIC LEROUX

Si votre patrimoine immobilier atteint au minimum 1,3 million d'euros – la hausse récente des prix pourrait y conduire de nouveaux contribuables –, vous n'y échapperez pas : vous devez indiquer dans votre déclaration de revenus la valeur de vos biens et devrez supporter le paiement de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). Au moment d'établir votre déclaration, ne perdez pas de vue quelques règles qui vous permettront de limiter le poids de l'impôt... ou pas.

Première règle : l'IFI concerne les biens détenus par le foyer fiscal, y compris celui des enfants mineurs. En revanche, ceux des enfants majeurs, même s'ils sont rattachés à votre foyer fiscal pour l'impôt sur le revenu, ne sont pas concernés. Ceci ne concerne pas seulement les couples mariés : « Les concubins et partenaires de pacs sont tenus de procéder à une déclaration commune », rappelle Stéphane Jacquin, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Lazard Frères Gestion.

Le périmètre des biens à déclarer est très large : les biens immobiliers détenus en direct (résidence principale, secondaire, immobilier locatif...), mais aussi les placements immobiliers de type SCPI, ou OPCI, pour la part effectivement investie en immobilier. « Même ceux que vous détenez au sein d'une assurance-vie », précise Rosa Riche, responsable patrimoniale chez Cholet-Dupont. Dans ce dernier cas, les assureurs ont l'obligation de vous communiquer le montant imposable, et mieux vaut ne pas l'oublier dans votre déclaration, au risque de vous faire rattraper par la brigade durant les six prochaines années.

Si vous détenez en indivision des parts de biens immobiliers, par exemple à la suite d'un héritage, il ne faut pas oublier de les faire figurer. Quelques subtilités doivent être gardées à l'esprit : c'est l'usufruitier qui doit déclarer la valeur

IFI, un barème progressif

Fraction de la valeur du patrimoine net taxable déclaré	Taux d'imposition
Entre 0 et 800 000 €	0 %
Entre 800 001 et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 et 2 570 000 €	0,70 %
Entre 2 570 001 et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

Dès lors que vous êtes soumis à l'IFI, le calcul commence à 800 000 €.

totale du bien, sauf s'il s'agit de l'usufruit légal du conjoint survivant (en l'absence de dispositions testamentaires du conjoint décédé), ou si la nue-propriété a été cédée à un tiers qui n'est ni un héritier ni un descendant.

Avant d'indiquer la valeur vénale de vos biens sur la déclaration, n'oubliez pas d'en déduire les abattements autorisés, ou de pratiquer une décote pour tenir compte de situations particulières.

Pour la résidence principale, notamment, la loi prévoit une décote de 30 %. Si votre lieu de vie habituel a une valeur d'un million d'euros, ce sont donc 700 000 euros qui devront être retenus pour l'évaluation du patrimoine.

Plus compliqué : si vous détenez des biens locatifs ou des biens en indivision, vous pourrez là aussi appliquer une décote pour tenir compte du fait que la valeur « marchande » de ces biens est inférieure à celle d'un bien libre ou en pleine propriété. Il n'existe ici aucun barème, et les contribuables doivent définir eux-mêmes la décote en fonction de différents critères. « Si votre bien locatif est en début de bail, une décote de 20 % peut sembler appropriée, et un loyer relevant de la loi de 1948 justifiera une décote plus importante, explique Stéphane Jacquin. Mais s'il s'agit d'un bien en fin de bail, la décote sera plus faible, car la valeur de ce bien se rapproche de sa valeur vénale libre. »

Un conseil : conservez précieusement les critères que vous avez retenus pour procéder à l'évaluation afin de pouvoir justifier le prix au regard de l'administration fiscale.

Un dernier rappel : les biens immobiliers à usage professionnel (par exemple, un cabinet médical) ne sont pas retenus pour l'IFI. En revanche, les biens locatifs meublés doivent être déclarés à l'IFI, sauf si leur propriétaire en tire au moins 23 000 euros de recettes par an et que ces derniers représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer ■

Des dons déductibles jusqu'à la dernière minute

Plutôt que de payer votre impôt au fisc, vous pouvez réaliser un don qui viendra en déduction de votre impôt, pour 75 % de sa valeur. Si vous êtes redevable d'un IFI de 7 500 euros, par exemple, un don de 10 000 euros permettra de l'effacer totalement.

Attention : seuls les dons aux fondations reconnues d'utilité publique, à des établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'en-

seignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif, à des fondations universitaires et à des fondations patrimoniales sont éligibles à cette réduction. La liste est plus étroite que celle prévue pour les réductions à l'impôt sur le revenu.

Vous avez jusqu'au jour de dépôt de votre déclaration pour réaliser ce don ■