



© Nikada

# L'Impôt sur la fortune immobilière, mode d'emploi

En 2018, l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) cède sa place à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui taxe exclusivement le patrimoine immobilier.

**L**es contribuables disposant de **droits et biens immobiliers d'une valeur nette, au 1<sup>er</sup> janvier, supérieure à 1,3 million d'euros**, seront imposables à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) selon le même barème que celui de l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Le mécanisme du plafonnement est conservé. Ainsi, l'ensemble des impôts payés par un contribuable, IFI inclus, doit être plafonné à 75 % du total de ses revenus et autres ressources financières (intérêts d'un contrat d'assurance-vie par exemple).

### LES BIENS TAXABLES

**En nature ou en parts.** Doit être prise en compte dans le calcul de l'actif net, la valeur de tous les biens immobiliers non profes-

sionnels, détenus en nature ou sous forme de parts de SCI, SCPI, OPCI. Si le contribuable dispose d'un droit d'usage et d'habitation ou de l'usufruit d'un bien, la valeur en pleine propriété de ce bien est retenue dans le calcul de l'actif net. À noter que la valeur de la résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de 30 %.

Les loueurs professionnels de biens d'habitation meublés, retirant plus de 23 000 € de recettes annuelles, représentant plus de 50 % de leurs revenus annuels, n'ont pas à faire entrer ces biens dans l'assiette de l'IFI.

**Les contrats d'assurance-vie rachetables.** L'IFI ne s'appliquant qu'aux biens immobiliers, les contrats d'assurance-vie n'entrent

pas dans le patrimoine taxable. Toutefois, lorsque les contrats d'assurance en unités de compte sont constitués, en partie ou en totalité, d'actifs immobiliers (SCPI ou OPCI par exemple), cette valeur est incluse dans le patrimoine taxable du contribuable. Il en est de même pour les bons et contrats de capitalisation en unités de compte qui sont constitués d'actifs immobiliers.

### LES DETTES DÉDUCTIBLES

Toutes les dettes, exclusivement afférentes au patrimoine immobilier, sont déductibles du patrimoine taxable à l'IFI: emprunt, dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire pour le compte du locataire, travaux d'amélioration, de ◆◆◆



Des taxes spécifiques, applicables lors de l'achat de yachts, voitures de luxe et bijoux, devraient entrer en vigueur en 2018. Attention, ces biens n'entrent pas dans le calcul de l'IFI.



Fondation  
des  
Monastères

Depuis près de 50 ans, au sein d'une œuvre atypique,  
religieux et laïcs sont au service des communautés  
monastiques chrétiennes.

# Donnez pour ceux qui donnent tout

Dons en ligne sur :

[www.fondationdesmonasteres.org](http://www.fondationdesmonasteres.org)

**Donner**  
à la Fondation des Monastères  
ouvre droit à des **avantages fiscaux**

Un reçu fiscal est systématiquement envoyé

Legs et donations sont  
**exonérés de droits de mutation**

**01 45 31 02 02**

[fdm@fondationdesmonasteres.org](mailto:fdm@fondationdesmonasteres.org)

14 rue Brunel 75017 Paris

Reconnue d'utilité publique par décret du 21 août 1974.  
Fondation exclusivement financée par la générosité de donateurs privés ou d'entreprises. Ses comptes sont certifiés par le cabinet Mazars.



© Irakite

◆◆◆ construction, paiement de la taxe foncière...

**Exceptions.** Les prêts *in fine*, qui consistent à payer la totalité d'un bien immobilier à l'échéance de l'emprunt, permettaient au contribuable de déduire la totalité de la valeur du bien durant toute la durée de l'emprunt. Désormais, ils seront déductibles à concurrence d'un coefficient annuel de dépréciation. De même, les prêts immobiliers contractés auprès d'un membre de la famille ou constitués auprès de sociétés liées au contribuable, ne sont plus déductibles, tout comme l'impôt sur le revenu.

**Plafonnement.** Un régime spécial s'applique au plafonnement de l'impôt dès lors que la valeur nette des actifs atteint 5 millions d'euros. Dans cette hypothèse, si le montant des dettes déductibles est supérieur à 60 %, la valeur comprise entre ce seuil et le montant réel des dettes est déductible à hauteur de 50 %. Ainsi, Henri dispose d'un

patrimoine imposable à l'IFI d'une valeur de 7 millions d'euros. Le montant de ses dettes liées à l'acquisition de ses biens s'élève à 5 millions d'euros, soit plus de 60 % de son patrimoine imposable. L'excédent entre le seuil de 60 % (4,2 millions d'euros) et la valeur réelle de ses dettes (5 millions d'euros) est de 800 000 €. Cette somme sera déductible à hauteur de 50 %, soit 400 000 €.

## Suppression de la déduction ISF-PME

En vigueur depuis 2007, la déduction ISF-PME, qui permettait aux contribuables de bénéficier d'une réduction égale à 50 % de leurs versements, dans la limite de 45 000 € pour les investissements directs et de 18 000 € pour la souscription de parts de fonds, est supprimée.

Au total, le montant des dettes déductibles d'Henri s'élève à 4,6 millions d'euros : la déduction de 4,2 millions d'euros (60 % de ses dettes) auxquels s'ajoutent les 400 000 € de déduction de l'excédent.

## LES EXONÉRATIONS PARTIELLES ET TOTALES

Les principales exonérations en vigueur dans le cadre de l'ISF sont maintenues pour l'IFI.

**Biens professionnels, ruraux, bois et forêts.** Les biens professionnels demeurent non taxables. De même, les parts de groupements fonciers viticoles (GFV), forestiers (GFF) ou agricoles (GFA) bénéficient d'une exonération totale d'IFI si un membre de la famille en est l'exploitant. Dans les autres cas, ils sont exonérés à hauteur de 75 % de leur valeur.

**Dons aux associations.** Comme avec l'ISF, les dons versés au profit d'organismes d'intérêt général pourront être déduits de l'actif à hauteur de 75 %, dans la limite de 50 000 €.

## MODALITÉS DE DÉCLARATION

La déclaration d'IFI sera réalisée dans une annexe lors de la déclaration de revenus qui sera prochainement mise en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), quel que soit le niveau de patrimoine. La date butoir du 15 juin disparaît.

**Évaluation des biens.** Pour le reste, le principe demeure identique à l'ISF. Les redevables devront mentionner les valeurs brute et nette de leurs biens taxables. Par exemple, la valeur de la résidence principale avec et sans l'abattement de 30 %. ◆

BARBARA BÉNICHOU

# Adopter l'enfant de son conjoint

Faire entrer juridiquement l'enfant de son conjoint dans sa vie engendre de véritables droits et obligations, tant pour l'adopté que l'adoptant.



## *GlosSaire*

**Adoption simple.** Elle ajoute un nouveau lien de filiation entre l'adopté et l'adoptant, tout en conservant la filiation d'origine.

**Adoption plénière.** Elle rompt tout lien de filiation de l'adopté avec sa famille d'origine, sauf en cas d'adoption de l'enfant du conjoint où les liens subsistent avec ce conjoint et sa famille.

© Seltov



L'adoption n'est pas ouverte aux **couples pacés ou vivant en union libre**.

Au fil des années, enfants et adultes qui partagent leur quotidien au sein d'une famille recomposée nouent de véritables liens affectifs. Si le contexte s'y prête, le désir d'adoption devient alors évident. Mais attention, la volonté ne suffit pas : cette décision est irrévocable.

### **L'ADOPTION SIMPLE, PLUS COURANTE**

L'adoption simple rencontre les suffrages de la plupart des couples remariés. Sa spécificité repose sur le fait qu'elle ajoute une nouvelle filia-

tion sans remplacer celle d'origine. Les conditions à remplir sont donc moins contraignantes que dans le cadre d'une adoption plénière ; celle-ci est notamment possible si l'enfant n'a de filiation établie qu'avec le conjoint ou si son autre parent a été déchu de l'autorité parentale.

**La procédure.** Pour adopter l'enfant du conjoint, il suffit que l'adopté et l'adoptant aient une différence d'âge d'au moins dix ans et qu'ils respectent une procédure simplifiée. Les parents

Combien ça coûte ?

## L'adoption simple

Les consentements de l'adopté et, s'il est mineur, de son représentant légal doivent être recueillis par acte notarié. Très souvent, ce premier acte est suivi, deux mois plus tard, d'une déclaration de non rétractation, l'adopté pouvant se rétracter dans les deux mois de la déclaration d'acceptation. Le coût pour ces deux actes représente environ **500 €**, auxquels s'ajoutent les honoraires d'un avocat lorsque son intervention est obligatoire.

biologiques, l'adoptant et l'enfant de plus de treize ans donnent leur consentement, constaté par acte notarié. Si l'adopté est majeur, le consentement de ses parents n'est pas exigé. Une requête en adoption est ensuite adressée au tribunal de grande instance du lieu du domicile du couple. La requête peut également être adressée au procureur de la République sans recours à un avocat si l'enfant a moins de quinze ans.

**Exemple.** Alice, mère d'Alexandre né d'une précédente union avec Stéphane, épouse Jean.

Au fil des années, une grande complicité s'installe entre le jeune garçon et son beau-père. Jean souhaite adopter Alexandre. Alice et Stéphane donnent leur accord chez le notaire. Très rapidement, l'adoption est homologuée. Alexandre devient ainsi l'héritier de Jean, tout en restant celui de Stéphane. Si Alice et Jean se séparent, le lien adoptif persistera et Alexandre conservera ses droits successoraux au même titre que les autres enfants de Jean.

### LES DROITS HÉRÉDITAIRES

Dans le cadre de l'adoption simple, l'enfant dispose d'une nouvelle filiation à l'égard de l'adoptant et conserve sa filiation à l'égard de sa famille de naissance. Il peut donc hériter de trois parents. Un seul bémol : en cas de décès de l'adoptant, l'adopté n'est pas héritier réservataire des parents de ce dernier.

Les adoptés bénéficient du même régime fiscal que les enfants biologiques si l'adoptant leur a apporté secours et soins ininterrompus durant leur minorité pendant cinq ans au moins, et durant leur majorité pendant dix ans au moins.

Enfin, l'adoption simple de l'enfant du conjoint permet de bénéficier de tous les abattements fiscaux applicables entre parents et enfants. ♦

BARBARA BÉNICHOU

## Parole de notaire



### « Une décision irréversible »

#### Dans quelle situation l'adoption de l'enfant du conjoint est-elle la plus opportune ?

L'adoption de l'enfant du conjoint intervient le plus fréquemment en cas de remariage lorsque le nouveau conjoint élève les enfants de l'autre comme les siens au fil des années. Un lien affectif se crée et les parents souhaitent souvent, par ce biais, mettre sur un plan d'égalité successoral tous leurs enfants, communs ou issus d'une première union.

Il est également fréquent que le second conjoint veuille adopter les enfants de son époux (se), car

lui-même n'a pas de descendants. Il souhaite ainsi leur transmettre son patrimoine tout en leur faisant bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse.

#### Si le parent adoptif se sépare du parent biologique, peut-il renoncer à l'adoption ?

Non. Il est indispensable que l'adoptant comme l'adopté aient conscience du caractère irréversible de leur démarche. En clair, si l'adoptant se sépare du parent biologique, l'adoption ne sera pas remise en cause. L'obligation alimentaire perdurera dans les deux sens entre le parent adoptif et l'enfant. De même,

les droits successoraux de l'adopté seront maintenus quoi qu'il arrive.

#### Existe-t-il des exceptions à ce principe ?

La révocation d'une adoption simple est extrêmement rare. Elle ne peut l'être qu'à la demande de l'adoptant ou de l'adopté, ou du ministère public si l'enfant est mineur, et uniquement pour motifs graves. Une simple mésentente ou un éloignement ne peuvent en constituer un. Il faut des actes extrêmes, du type de l'attentat à la vie, pour entrer dans le cadre de la révocation. ♦

PROPOS RECUEILLIS PAR B.B.

  
Notaires  
de France

ENTRETIEN AVEC Me ÉRIC CHATON