

Famille du média : **Médias spécialisés grand public**
 Périodicité : **Mensuelle**
 Audience : **600000**
 Sujet du média : **Maison-Décoration**



STRATÉGIE N°1 RESTRUCTURER SON PATRIMOINE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est assis sur la valeur de votre patrimoine immobilier au 1^{er} janvier. À quelques mois de la fin de l'année, il est encore temps d'effectuer quelques arbitrages qui peuvent vous permettre de réduire votre base taxable en réorien-



ILLUSTRATION CLOD POUR LPI

BARÈME DE L'IFI

VALEUR DU PATRIMOINE NET TAXABLE	IFI
1 350 000 €	2 225 €
1 500 000 €	3 900 €
2 000 000 €	7 400 €
2 500 000 €	10 900 €
3 000 000 €	15 690 €

tant une partie de vos actifs ou en investissant – si vous êtes en phase de constitution de patrimoine – de manière à posséder des biens immobiliers ou fonciers pas ou peu taxés à l'impôt sur la fortune immobilière.

MISEZ SUR LES ACTIFS RURAUX

Classiques outils de diversification patrimoniale, les biens ruraux – parcelles de terres agricoles, de forêts ou de vignes – présentent la particularité d'être exonérés d'IFI sous conditions, du moins pour une part importante de leur valeur.

Les bois et les forêts sont ainsi exonérés à hauteur de 75 % (seul le quart restant est imposable). En contrepartie, vous devez prendre l'engagement de les exploiter de manière durable pendant au moins 30 ans. « *Plus accessible que les investissements en direct, l'achat de parts de groupements forestiers plaît de plus en plus aux particuliers car c'est un investissement vert et durable qui présente,*



Le statut de loueur en meublé professionnel convient bien aux retraités, si le résultat de leur activité de location est positif

... en outre, la particularité de bénéficier d'une exonération d'IFI. Celle-ci est, en principe, égale, à 75 % de la valeur des parts, comme pour les bois et forêts. Mais dans certains cas, il est possible de profiter d'une exonération totale lorsque l'on détient moins de 10 % des parts d'un grand fonds ouvert au public », explique Estelle Billi, ingénieure patrimoniale à Advenis. Seule contrainte : pour bénéficier de l'exonération de 75 %, il faut détenir ses parts depuis au moins 2 ans lorsqu'elles ont été acquises à titre onéreux. Autrement dit, si vous achetez des

parts avant la fin de l'année, vous ne pourrez profiter de l'exonération partielle qu'à compter de l'IFI à payer en 2025 ! La règle est la même pour les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) et viticoles (GFV) acquises à titre onéreux : vous pouvez prétendre à une exonération partielle d'IFI après 2 années de détention au minimum. Cette exonération est fixée aux trois quarts de la valeur de vos parts tant qu'elle ne dépasse pas 101 897 € et à 50 % au-delà de cette limite.

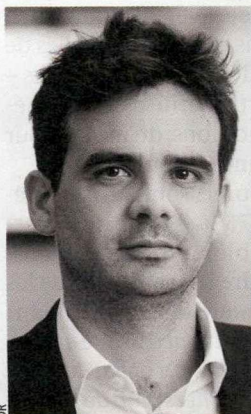
LOUEZ MEUBLÉ EN PROFESSIONNEL

Le rendement locatif n'est pas toujours intéressant mais si vous souhaitez conserver des biens locatifs pour pouvoir les transmettre à plus ou moins brève échéance à vos enfants, vous pouvez envisager d'augmenter votre parc de logements. Vous pourrez les louer en meublé pour qu'ils n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI ou qu'ils en sortent. Pour qu'il en soit ainsi, il faut avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) au sens de l'IFI. Les conditions à réunir ne sont pas faciles à respecter (voir encadré p. 14), notamment celle relative aux revenus de l'activité de location meublée, qui doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (hors pension de retraite). Or c'est bien souvent là que le bât blesse.

En effet, l'intérêt de la location meublée réside dans la possibilité d'opter pour un régime réel d'imposition pour pouvoir déduire les frais d'acquisition et l'amortissement de l'immeuble. En parvenant à dégager un résultat nul – ou très faible – vous ne payez ni impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux sur les loyers. Or, si votre résultat est nul, vous ne pourrez jamais remplir la troisième

L'AVIS DE L'EXPERT

Un impôt qui ne cesse d'augmenter



JEAN BAPTISTE DE PASCAL, directeur chez Inter Invest

Le barème de l'IFI n'a pas été réactualisé depuis janvier 2018 alors que les prix de l'immobilier s'envolaient année après année. Or, depuis quel que temps, les contribuables ont à leur disposition des outils en ligne très précis – les mêmes que ceux utilisés par l'administration fiscale – pour évaluer leur patrimoine au plus près. Jusqu'à présent, les particuliers pouvaient se contenter de réajuster la valeur de leurs biens tous les 5 ou 10 ans en faisant passer un expert immobilier. Mais désormais, ils peuvent quasiment valoriser leur patrimoine en temps réel. En conséquence, la valeur de leur patrimoine taxable augmente chaque année alors que le barème ne tient pas compte de l'inflation, ce qui entraîne mécaniquement une hausse de l'IFI à payer.

LMP, LES 3 CONDITIONS À RESPECTER

Pour être qualifié de loueur en meublé professionnel, il faut remplir 3 conditions.

❶ L'activité de location meublée doit être votre activité principale, ce qui suppose, selon l'administration fiscale, que vous n'ayez pas une autre activité professionnelle

à temps plein. Sinon, votre activité de location meublée ne pourra pas être considérée comme votre profession principale, même si elle vous rapporte des revenus supérieurs à ceux de vos autres activités (BOI-PAT-IFI-10-10-30 n° 20).

❷ Les recettes de votre activité

meublée doivent être supérieures à 23 000 € par an.

❸ Les revenus de votre activité de location meublée (entendus au sens de bénéfiques, c'est-à-dire loyers – charges) doivent représenter plus de 50 % des revenus professionnels de votre foyer fiscal, hors pension de retraite.

... condition selon laquelle votre activité de location meublée doit rapporter plus de la moitié des revenus professionnels de votre foyer, même si vous n'exercez pas d'autre activité professionnelle !

Un exemple vous permettra de mieux comprendre. Supposons que vous soyez marié et n'ayez pas d'autre activité que celle de loueur en meublé. Votre conjoint perçoit un salaire annuel de 50 000 € et les recettes de votre activité de loueur sont de 70 000 € par an. Vous remplissez donc les deux premières conditions. Mais après déduction des charges et des amortissements, votre revenu locatif est de 5 000 €. Conséquence : la troisième condition n'est pas remplie (votre revenu de 5 000 € ne représente pas la moitié des revenus professionnels de votre foyer fiscal).

Seuls les retraités, qui par définition n'ont plus de revenus professionnels, peuvent remplir cette dernière condition, sous réserve que leur activité de location dégage un résultat légèrement positif.

DONNEZ L'USUFRUIT À VOS ENFANTS

Si vous avez des enfants majeurs qui ne sont plus à votre charge fiscale mais que vous continuez à les aider, il est possible



À SAVOIR

Les droits à régler pour une donation temporaire d'usufruit sont de 23 % de la valeur du bien par tranche de 10 ans. La donation sera taxée à 23 % de la valeur en pleine propriété, pour une période de 10 ans.

de leur transférer les loyers que vous percevez, plutôt que de leur verser une pension alimentaire dont le montant déductible est plafonné à 6 042 € par an. Il suffit de leur consentir une donation temporaire d'usufruit. Pendant la durée prévue (un peu moins d'une dizaine d'années), ce sont vos enfants qui vont percevoir les loyers à votre place, ce qui vous permet de leur assurer des revenus réguliers, comme avec une pension alimentaire. Mais, dans la mesure où c'est l'usufruitier qui est imposable sur la valeur en pleine propriété, cet acte vous permet également de sortir ces biens de votre assiette taxable à l'impôt sur la fortune immobilière.

Cerise sur le gâteau, comme vous ne percevez plus de loyers, vous diminuez aussi le montant de votre impôt sur le revenu et de vos prélèvements sociaux, pendant toute la durée du démembrement de propriété. Seule contrainte : pour éviter tout risque de remise en cause par l'administration fiscale, votre geste ne doit pas être motivé que par le souhait de payer moins d'IFI. Vos enfants doivent avoir réellement besoin des revenus que vous leur transférez (ce peut être parce qu'ils sont étudiants, traversent une mauvaise passe après une séparation, une maladie ou un licenciement...).