

## Quel impact de l'IFI sur les investissements en défiscalisation en Résidence avec services pour Seniors ou Etudiants?

### **Les réponses de Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du Patrimoine**

Publié le 09 août 2018



#### **La Rédaction - Pouvez-vous nous résumer les principes de base de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) ?**

##### **Morgane Mathot**

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a été instauré par la Loi de Finances 2018. Cet impôt remplace l'impôt sur la fortune (ISF).

L'IFI concerne uniquement les actifs immobiliers.

Remplacer l'ISF par l'IFI revient donc à exclure de la base taxable les actifs mobiliers. Soit, en principe : les valeurs mobilières, les contrats d'assurance-vie, les contrats de capitalisation, les rentes viagères, ...

Il faut néanmoins porter une attention particulière aux exceptions puisque lorsque l'actif mobilier est composé d'unités de compte représentative d'actifs immobiliers, la valeur de rachat de ces unités de compte doit être déclarée à l'IFI.

Les biens immobiliers affectés à l'exploitation de l'entreprise sont exclus de la base taxable de l'IFI.

A compter du 1er janvier 2018, l'ensemble des contribuables ayant un patrimoine immobilier de plus de 1 300 000 euros sera dans l'obligation de remplir la déclaration fiscale n°2042-IFI. Nous rappelons que les taux vont de 0,50% à 1,50% avec un barème d'imposition démarrant à 800 000 euros.

## **La Rédaction - Quels sont les biens immobiliers qui ne sont pas comptabilisés dans l'assiette du patrimoine immobilier qui sert de base pour calculer l'IFI ?**

**Morgane Mathot**

Les actifs immobiliers détenus au 1er janvier doivent être retenus pour le calcul de l'IFI.

Cependant, il existe des cas particuliers.

Les biens ou droits affectés à l'activité opérationnelle d'une société qui les détient sont non imposables. C'est également le cas lorsque les biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité opérationnelle d'une société membre du groupe de la société qui les détient.

Sont également exclus :

- les parts ou actions détenues, de manière directe ou indirecte, par le contribuable et les membres de son foyer fiscal de moins de 10 % du capital ou des droits de vote d'une société ;
- les actions des SIIC dont le redevable détient moins de 5 % du capital et des droits de vote ;
- les parts ou actions d'organismes de placement collectif (OPC) et de fonds d'investissement détenant des biens ou droits immobiliers lorsque le contribuable détient moins de 10 % des droits et lorsque l'actif du fonds ou de l'organisme est composé à hauteur de moins de 20 % de bien ou droits immobiliers imposables.

En ce qui concerne les biens détenus en nue-propiété. Ils ne sont pas comptabilisés au sein de la base taxable de l'IFI sauf :

- Lorsque la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation si la vente n'a pas été réalisée en faveur d'un présomptif héritier, légataire ou donataire, du vendeur ;
- Lorsque l'usufruit du conjoint survivant résultant de ses droits légaux dans la succession du défunt, quelle que soit la date du décès, (en l'absence de donation entre époux ou de testament par exemple) ;
- Lorsqu'il y a eu une donation avec réserve d'usufruit (ou du droit d'usage ou d'habitation) au profit de l'État, des départements, des communes, des syndicats de communes, d'associations reconnues d'utilité publique ou de fondations reconnues d'utilité publique.

L'usufruitier et le nu-propiétaire devront alors déclarer chacun la valeur de leur droit suivant le barème de l'article 669 du code général des impôts (en fonction de l'âge de l'usufruitier).

## **La Rédaction - Quel impact a cet impôt sur les personnes investissant par exemple dans des appartements en résidence service sénior ou étudiant ?**

**Morgane Mathot**

Les résidences de services tels que les LMNP font partis de l'assiette taxable de l'IFI. Il faut donc le prendre en compte dans l'étude patrimoniale des investisseurs.

Cependant, d'autres facteurs entrent en compte pour limiter l'impact d'un investissement en LMNP sur l'IFI. Afin de profiter des taux historiquement bas, la plupart des investisseurs font appels aux prêts pour réaliser leurs achats. De ce fait, ce passif vient compenser l'actif acquis et n'a pas d'impact immédiat sur leur imposition. Avec un prêt amortissable, le capital restant dû viendra diminuer l'actif taxable chaque année jusqu'à son extinction. L'acquisition immobilière sera donc totalement imposable qu'à la fin du prêt immobilier.

En investissant au sein de résidences de service, vous avez la possibilité de passer du statut de LMNP à celui de LMP (Loueur Meublé Professionnel). Ce changement nécessite l'obtention de plusieurs conditions cumulatives :

- les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile, y compris en cas de clôture d'exercice en cours d'année (plafond ajusté au prorata en cas de création d'activité en cours d'année),
- ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

L'avantage de ce passage en LMP (Loueur Meublé Professionnel) est l'exonération de ces biens à l'IFI. En effet, les biens LMP étant considérés comme une activité professionnelle donc exonérée.

### **La Rédaction - Le choix du type de défiscalisation peut-il avoir une influence par rapport à l'IFI (LMP/LMNP, Pinel, ...) ?**

#### **Morgane Mathot**

Comme indiqué précédemment, le LMNP fait partie des activités professionnelles. De ce fait, il n'intègre pas l'assiette taxable de l'IFI.

Ce n'est pas le cas pour le LMP, le Pinel, le Malraux, le Monument Historique, etc. qui font parties des biens immobiliers taxables.

Précision pour le Monument Historique : même si celui-ci entre au sein de la base taxable de l'IFI, la réalisation de travaux réduisant la base taxable du contribuable peut permettre de jouer sur le plafonnement de l'IFI. En effet, pour information, le plafonnement vise à éviter que le total formé par l'IFI, l'impôt sur le revenu (prélèvements libératoires inclus) et les contributions sociales d'une année n'excède 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.

### **La Rédaction - Au final, l'IFI peut-il dégrader le taux de rentabilité de ces investissements ? Si oui, de combien ?**

#### **Morgane Mathot**

L'impact de l'IFI sur les contribuables assujettis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière investissant au sein de biens immobiliers peut varier en fonction de sa situation patrimoniale et fiscale, de l'acquisition du bien (autofinancement, prêt immobilier, ...), ....

Avec l'utilisation d'un prêt immobilier, l'impact de l'IFI sur le taux de rentabilité est moindre et s'étale sur le temps avec la diminution du capital restant dû (du passif). Concernant l'autofinancement, l'effet sera plus immédiat puisque la valeur du bien sera intégrée directement à l'assiette taxable et imposé en fonction du taux d'imposition. Par conséquent, l'imposition diminuera la rentabilité de l'investissement.

Il est difficile de chiffrer l'impact de cette imposition puisque, comme dit précédemment, cela diffère en fonction de la situation de chacun.

### **La Rédaction - Si un bien est dans une SCI, comment cela se traduit vis-à-vis de l'IFI ?**

#### **Morgane Mathot**

Les SCI font parties des biens taxables au sens de l'IFI. Pour déterminer la valeur des parts d'une société civile immobilière, il faut prendre en compte leur valeur vénale au 1er janvier 2018, soit le prix de vente estimé des parts sociales. Puis appliquer le pourcentage de détention de l'associé au sein de cette SCI. Par la suite, il faut prendre en compte l'ensemble du passif déductible (dettes bancaires, taxes foncières, ...).

Il faut néanmoins porter une attention particulière, lorsque votre résidence principale est détenue au sein d'une SCI, l'abattement forfaitaire de 30 % sur la valeur vénale du bien n'est pas applicable.

## **La Rédaction - Quels conseils pouvez-vous donner aux investisseurs souhaitant se tourner vers un bien en résidence séniors ?**

**Morgane Mathot**

Les investisseurs souhaitant acquérir un bien en résidence de service doivent prendre en compte plusieurs critères tels que l'emplacement : il paraît évident qu'en investissant dans une résidence de service étudiante, il faut qu'il y ait des universités dans le secteur ... Le critère principal étant le gestionnaire du programme immobilier sur lequel repose l'ensemble de l'opération. En effet, un gestionnaire reconnu (Membres du Top 5) permet d'avoir un certain confort tout au long de l'opération que ce soit sur l'entretien des locaux, la renégociation des baux, ...

Enfin, le fait d'être accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine vous apporte une plus-value à chaque étape de l'investissement.

[En savoir plus](#)

<https://www.institut-patrimoine.com/>

<https://www.capperis.com/investir-dans-une-residence-service-senior-1497/quel-impact-de-l-ifi-sur-les-investissements-en-defiscalisation-en-residence-avec-services-pour-seniors-ou-etudiants-a41579.htm>