



FISCALITÉ DU PATRIMOINE

## Cadre légal

# Aménagements notables en vue pour l'IFI

✓ Dans le cadre de l'examen du PLF 2020, le Sénat a retoqué le champ de l'actuel impôt sur la fortune immobilière

✓ La chambre haute entend y réintégrer certains actifs financiers, mais exclure de son périmètre la pierre papier

Par LÉO MONÉGIER

[@LeoMonegier](#)  
+ E-MAIL [lmonegier@agefi.fr](mailto:lmonegier@agefi.fr)

**Exit l'impôt** sur la fortune immobilière (IFI), place à un nouvel impôt sur la fortune ? A l'occasion du vote du PLF 2020, le 11 décembre dernier, le Sénat a adopté un amendement visant à remplacer le successeur de l'impôt sur la fortune par un « impôt sur la fortune improductive ». Le texte, porté par le rapporteur général de la commission des finances Albéric de Montgolfier, entend aménager considérablement le dispositif actuel à compter de 2021, conformément aux préconisations formulées dans le cadre du rapport d'évaluation de la transformation de l'ISF en IFI. « Si la suppression de l'ISF a déjà permis d'enrayer le flux des expatriations fiscales, qui a été divisé par deux en 2017, la mise en place de l'IFI pourrait se révéler décevante du point de vue de l'investissement, au risque de miner l'acceptabilité sociale de la réforme », souligne le sénateur, pour qui l'assiette de cet impôt, composée des actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle de leur propriétaire, apparaît « incohérente économiquement ».

**Sortie des SCPI.** En outre, le texte entend sortir la pierre papier, comme les SCPI, et l'investissement locatif du périmètre de l'IFI, « alors même qu'il s'agit indéniablement de placements productifs qui contribuent à la croissance, tout en répondant aux besoins des ménages et des entreprises ». Ce qui est vu plutôt comme une bonne nouvelle, côté professionnel, même si la situa-



© AnneStock

tion est à nuancer : « En direct, l'imposition des SCPI à l'IFI est logique, car la situation est analogue à la détention d'immobiliers par une SCI dont on est associé. En revanche, la situation est différente en cas de détention indirecte par le biais de la souscription d'un contrat d'assurance vie, car c'est l'assureur qui en est le souscripteur pour le compte du client, explique Serge Harroch, associé fondateur d'Euclide Financement. Par analogie quand un CGP, en tant que courtier en assurance, commercialise des OPCVM et des SCPI en assurance vie, il n'a pas les mêmes obligations que s'il vend ces SCPI en direct dans le cadre d'une mission de CIF ».

**Stratégie « antiéconomique ».** Mais l'amendement considère aussi que le choix de circonscrire le périmètre de l'IFI aux seuls actifs immobiliers a conduit à exonérer de nombreux éléments du patrimoine tels que les liquidités et les biens de consommation, qui représentaient une part importante de l'assiette de l'ISF sans être considérés comme « productifs ». Ainsi, selon l'objet de l'amendement, « paradoxalement, une stratégie indubitablement « antiéconomique » consistant à

vendre un appartement aujourd'hui loué à titre non professionnel pour laisser le produit de la vente sur son compte courant ou acheter un yacht, permet d'échapper à l'IFI ». Lors de l'instauration de l'IFI, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les débats avaient été vifs et conduit les députés à voter à la hâte des mesures de hausses d'impôts portant sur ces « biens de luxe ». Mesures dont le rapport d'évaluation de la commission des finances a « confirmé le caractère symbolique, avec un rendement de seulement 14 millions d'euros, soit un niveau trois fois inférieur à celui escompté ».

**Liquidités, placements financiers et actifs numériques.** Seraient notamment inclus dans l'assiette du nouvel impôt sur la fortune, les résidences principales (après abattement de 30 %) et secondaires, ainsi que les logements laissés vacants ; et les immeubles non bâtis « lorsqu'ils ne sont pas affectés à une activité économique ». Mais également les liquidités et placements financiers assimilés (compte courant, livrets, fonds monétaires, etc.), les biens, meubles corporels (objets précieux, voitures, yachts, avions, meubles meublants, etc.) ainsi que les actifs numériques, comme les bitcoins. Le seuil d'assujettissement actuel de 1,3 million d'euros, serait par ailleurs élevé à 2,57 millions d'euros, pour tenir compte de la flambée des prix de l'immobilier, tout en faisant sortir les contribuables n'ayant pas des revenus suffisants. En effet, 20 % des redevables de l'IFI ont des revenus annuels inférieurs à 62.000 euros. Autant de mesures qui restent suspendues au vote du budget par le Parlement. 🇫🇷