

Comment optimiser le calcul de l'assiette IFI ?

Dans cette hypothèse, on ne joue plus sur la réduction d'impôt, mais sur le fait qu'un bien entre ou non dans la composition de l'assiette taxable.

Une bonne gestion de son patrimoine peut vous permettre d'avoir des avantages fiscaux importants.

Jouer sur sa base taxable est intéressant car vous pouvez faire en sorte de ne plus être assujetti à l'IFI.

Naturellement, on pense directement à faire baisser son actif immobilier par la vente par exemple.

Attention, cette opération est un calcul à faire, car le bien ne sera plus dans l'assiette de l'IFI, mais peut générer un impôt sur la plus-value, au regard de la durée de détention du bien l'exonération sera plus ou moins faible.

Jouer sur son la base taxable de son actif, c'est aussi faire un achat à crédit. Certes, la valeur du bien entre dans l'assiette imposable, mais les dettes liées à ce bien représentent un passif déductible et va donc réduire l'assiette taxable du montant du capital restant dû (attention, les prêts familiaux ne sont pas déductibles, sauf à justifier de conditions normales d'emprunt).

L'achat à crédit peut donc être une bonne solution, en augmentant son passif on fait diminuer son actif taxable.

Ensuite, il existe des biens qui sont exclus de l'assiette.

- Si par exemple vous détenez de nombreux biens locatifs générant des revenus fonciers, il peut être intéressant de passer en location meublée professionnelle pour exclure ce bien de l'assiette, de la même manière si ce bien est nécessaire à votre activité professionnelle. Attention toutefois aux conditions permettant de prétendre au régime de la location meublée professionnelle.
- Cela vaut aussi pour les détenteurs indirects de biens immobiliers ; dans votre portefeuille, la quote-part représentative de biens immobiliers sera incluse dans la base taxable, sauf si ces immeubles en question sont affectés à l'activité de l'entreprise qui possède le bien. De plus, si

vosre participation est inférieure à 10 % dans une société, vos parts ou actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'IFI.

- Toujours dans la logique d'exclusion, bien que la raison ne soit pas la nature professionnelle du bien, sont exclus de l'assiette taxable à l'IFI : les œuvres d'art, les comptes-titres (sauf pour la part représentative de bien immobilier), PEE, PEA, etc.

Pour finir, on peut aborder la notion d'appartenance du bien ou de la forme de contrat par lequel le bien est détenu.

- En effet en cas de démembrement, c'est l'usufruitier qui doit déclarer le bien au titre de l'IFI pour sa valeur en pleine propriété, c'est le cas lorsque le démembrement résulte d'une donation avec réserve d'usufruit, donation temporaire d'usufruit, transmission au dernier vivant. Attention cependant, car il existe des exceptions selon lesquelles usufruitier et nu-propriétaire devront déclarer le bien, fruit du démembrement, à proportion de la valeur qu'ils détiennent. C'est le cas notamment lorsque ce démembrement résulte d'une vente où le vendeur se réserve le droit d'usage ou d'usufruit et lorsque le nu-propriétaire n'est pas un héritier présomptif (comme des enfants par exemple). Pour plus de précisions à ce sujet, vous pouvez vous référer à l'article suivant sur la donation en usufruit IFI.
- Pour les contrats de location-accession ou de crédit-bail, la valeur à retenir doit être celle sans les redevances ou le montant des loyers restant à courir jusqu'au terme des contrats.
- Encore pour les contrats conclus avec clause de tontine, la valeur des biens détenus par les contractants doit être inscrite pour leur valeur au prorata des sommes investies par chaque survivant cocontractant