

A y regarder de plus près,  
face au nouvel IFI français, les Belges pourraient bien regretter l'ISF

Le Président Macron l'avait annoncé, son gouvernement l'a voté : l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) a été réformé avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le nouvel Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) français, accueilli favorablement par les résidents fiscaux français, pourrait cependant toucher bien plus de Belges que son prédécesseur, l'ISF. En effet, derrière un intitulé qui semble ne viser que la brique, c'est l'immobilier français sous toutes ses formes qui est concerné et notamment, à certaines conditions, l'immobilier détenu à travers des actifs financiers. A cela s'ajoute une modification drastique de la méthodologie de déduction des passifs et l'apparition d'un nouveau redevable de cet impôt en la personne du nu-propriétaire dans un cas bien particulier. Aussi, à y regarder de plus près, certains Belges pourraient bien regretter l'ISF.

#### Plus de 50.000 résidences secondaires belges en France

Certes, notre plat pays possède bien des qualités mais ne peut rivaliser avec le doux soleil méditerranéen ou les beaux versants enneigés. Aussi, les Belges sont-ils friands de résidence secondaire. 55.000 familles ont ainsi fait le choix d'établir cette dernière aux quatre coins de l'Hexagone<sup>1</sup>. Autant de citoyens belges qui, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, pourraient se trouver concernés par ce nouvel impôt français qui, alors qu'il assortit désormais au terme « Fortune » le qualificatif « Immobilier », entend aussi viser subtilement et en toute transparence l'immobilier français détenu en société et même, à certaines conditions, l'immobilier « papier ».

En outre, si l'ISF a toujours été une préoccupation des résidents français - d'ailleurs parfois enclin à se délocaliser en Belgique en raison de cet impôt - les Belges se sentaient bien moins, voire pas du tout, concernés. Or, aujourd'hui, malgré un seuil de 1,3 millions d'euros resté inchangé, et des taux d'imposition maintenus à l'identique, l'IFI voit sa base d'imposition nettement élargie en raison notamment d'une réforme de la déductibilité des passifs et de l'application du principe de transparence. Il en est, en effet, fini des notions de prépondérance immobilière ou de détention indirecte bien connues des personnes visées par l'ancien dispositif ISF.

#### La brique visée sous toutes ses formes

L'immobilier, rien que l'immobilier mais tout l'immobilier... Le nouveau dispositif fiscal français, sous un intitulé « immobilier », semble ne viser que la brique au sens strict. Or la réalité est plus complexe. En effet, l'IFI, en ce qu'il vise les résidents belges, s'applique non seulement à l'immobilier français détenu en personne physique mais également, par transparence, à l'immobilier français détenu directement ou indirectement à travers des sociétés et à concurrence de leur participation dans celles-ci. Alors qu'auparavant, n'étaient visées que les sociétés à prépondérance immobilière ou la détention indirecte de société ayant des actifs immobiliers, ces deux notions ont disparu au profit d'une taxation par transparence, élargissant ainsi les cas d'imposition. En outre, dans certains cas – qui seront

---

<sup>1</sup> Source

heureusement assez rares dans la pratique – l'immobilier détenu via des actifs financiers sera également visé, par exemple des SICAV avec un sous-jacent immobilier français. L'IFI va donc plus loin que l'ISF à cet égard et touchera plus largement les résidents belges.

### Le crédit *bullet* dans la ligne de mire

Le crédit *bullet* est mort, vive le crédit amortissable ! Il faut désormais composer avec de nouvelles règles en matière de déductibilité des passifs. Dans la ligne de mire, les *crédits bullet* ou crédits à terme fixe, encore appelé crédit *in fine* en France, privilégiés par les investisseurs immobiliers pour bénéficier d'un passif constant dans le temps et ainsi neutraliser leur base imposable à l'ISF. « *Ces crédits sont dorénavant considérés comme amortissables aux fins de la détermination de la base d'imposition à l'IFI et cela change donc la donne. Un Belge ou un Français qui ne payait rien ou peu hier pourrait, sur la base de cette nouvelle règle anti-abus, se retrouver à devoir payer l'IFI dont le taux, progressif par tranches, peut atteindre 1,5% pour les patrimoines supérieurs à 10 millions d'euros* » ajoute Caroline Amico, Responsable French Desk.

Autre modification, la dette déductible est plafonnée. Par conséquent, lorsque la valeur du patrimoine taxable (i.e. immobiliers français sous toutes ses formes) dépasse 5 millions d'euros et que le montant des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50%.

### Un petit nouveau : le nu-proprétaire

Alors que l'ISF visait l'usufruitier, redevable de l'impôt à concurrence de la valeur totale du bien en pleine propriété, un nouveau redevable fait son apparition sous l'égide de l'IFI. En effet, lorsque le démembrement trouve son origine dans une succession (usufruit légal du conjoint survivant), le nu-proprétaire sera aussi visé par cet impôt. Dans cette hypothèse, l'usufruitier sera redevable de l'impôt – non pas sur la valeur de la pleine propriété – mais uniquement sur la valeur de son usufruit. Le nu-proprétaire, pour sa part, devra acquitter l'impôt sur la valeur de la nue-proprété. Hormis ce cas particulier, l'usufruitier reste l'unique redevable de l'IFI.

### Monsieur et Madame, unis devant l'IFI

Enfin, bien que sur ce point l'IFI copie son prédécesseur, le nouvel impôt et son seuil d'1,3 millions d'euros se calcule par foyer fiscal en cumulant le patrimoine des personnes qui le composent. Or cette notion de foyer fiscal couvre différentes réalités dont bien évidemment la personne isolée, les enfants mineurs, les couples mariés ou pacsés mais également les concubins notoires.

Reste que face à ce nouvel impôt et ses subtilités, mieux vaut s'informer et anticiper.

\*\*\*

Vérifiez l'authenticité de ce document sur [www.cbc.be/verification](http://www.cbc.be/verification)