



Retranscription de la vidéo

SAYNÈTE PUIS EXERCICE – CALCUL DE L'ASSIETTE DE L'IFI

Nous sommes en fin d'année, les fêtes de Noël viennent de passer, Anne et Guénolé ont pris rendez-vous avec leur conseiller.

Le conseiller bancaire

Bonjour ! C'est un plaisir de vous voir, prenez place.

Anne et Guénolé s'installent dans le bureau de leur conseiller

Anne

Merci de nous recevoir dans cette période sans doute assez chargée pour vous.

Guénolé

Vous avez passé de bonnes fêtes de Noël ?

Le conseiller bancaire avec un sourire

Oui ! On a trop mangé comme tous les ans, mais c'est l'objectif avec les fêtes familiales. À ce propos, votre fille Priscille va bien ?

Anne

Oui ! Elle est ravie de son appartement, et ça y est, elle est en CDI. On est très fier d'elle !

Ceci étant, nous ne sommes pas venus seulement pour vous saluer, nous avons quelques questions à vous poser concernant l'IFI.

Le conseiller bancaire *sur un ton taquin*

Ah ! Dans ce cas je vous écoute, dites-moi tout !

Guénolé

Et bien vous savez, auparavant nous avons dû payer l'ISF, or avec les évolutions réglementaires il s'agit aujourd'hui d'**IFI**, et compte tenu notre investissement en Pinel, nous ne savons plus trop si nous y serons soumis ou pas. Les années précédentes, l'évaluation de notre patrimoine se faisait au 1^{er} Janvier, est-ce toujours le cas ?

Le conseiller bancaire

Oui tout à fait, la loi est très claire, l'évaluation se fait toujours au **1^{er} janvier**, mais maintenant cette évaluation s'opère exclusivement sur votre **patrimoine immobilier net d'encours**. C'est-à-dire sur la valeur de votre patrimoine immobilier moins vos crédits relatifs à ce patrimoine en cours, au 1^{er} janvier.

Anne

C'est bien pour cela que nous venons vous voir, il va nous falloir le montant du capital restant dû au 1^{er} janvier sur notre F2, sur le Pinel et sur notre résidence principale.

Le conseiller bancaire

Pas de soucis, je vais vous sortir cela, notez tout de même que vous avez la possibilité de récupérer ces éléments sur notre site internet quand vous le souhaitez.

Guénolé

J'ai une autre question : Je n'en suis pas sûr mais il me semble que nous devons prendre en compte la valeur de notre contrat d'assurance vie dans le calcul, non ?

Le conseiller bancaire

Ce n'est pas tout à fait exact, la loi là aussi est précise, l'Impôt sur la Fortune Immobilière ne concerne que les biens immobiliers, donc la valeur totale de votre contrat d'assurance vie ne sera pas retenue, en revanche, vous avez une partie de votre contrat investie en **SCPI**, de mémoire, cette partie devra être incluse à la base de calcul, parce qu'investir dans une SCPI revient à investir dans de l'immobilier.

Guénolé

Ah très bien, c'est très clair.

Le conseiller bancaire

Je vais vous donner tout de suite la valeur de la part de SCPI dans votre contrat. Cela nous permettra d'apprécier si vous êtes soumis ou pas à l'IFI. Toutefois, c'est une valeur qui évolue donc je vous transmettrai la valeur au 1^{er} janvier que vous devrez retenir lors de votre déclaration dès qu'elle sera disponible.

Anne

À partir de quelle valeur de patrimoine immobilier sommes-nous soumis à l'IFI ?

Le conseiller bancaire

Cela ça n'a pas changé, c'est toujours **1 300 000 euros** net d'encours. Notez aussi que votre résidence principale bénéficie toujours d'un abattement de **30 %** avant prise en compte dans le calcul.

Le conseiller bancaire

Voyons un peu votre situation...

Le conseiller se tourne vers son PC. Son écran apparaît.

Résidence Principale	450 000	encours de 100 000
Appartement aux Arc	250 000	pas d'encours de crédit
Maison en Normandie	360 000	pas d'encours de crédit
F1 Colombes	150 000	pas d'encours de crédit
F2 Colombes	210 000	encours 150 000
F2 en PINEL	330 000	encours 125 000 au 31/12
Assurance Vie	350 000	dont 80 000 en SCPI

Question 1 : Calculez la base de déclaration à l'IFI pour Anne et Guénolé.

Réponse

Résidence Principale et abattement de 30% : $450\,000 \times 70\% = 315\,000$

Moins encours de crédit : $- 100\,000 = 215\,000$ pris en compte

Appartement aux Arc : $250\,000$ pris en compte

Maison en Normandie : $360\,000$ pris en compte

F1 à Colombes : $150\,000$ pris en compte

F2 à Colombes : $210\,000$

Moins encours de crédit : $- 150\,000 = 60\,000$ pris en compte

F2 en Pinel : $330\,000$

Moins encours de crédit : $- 125\,000 = 205\,000$ pris en compte

SCPI : $80\,000$ pris en compte

Soit un Total pris en compte de : **1 320 000 Euros**

Question 2 : Vos clients seront-ils soumis à l'IFI pour 2019 ?

Réponse

Avec cette base de patrimoine nette : **OUI**

Question 3 : Que pouvez-vous dire à vos clients qui souhaitent éviter d'être imposés à l'IFI ?

Réponse

Attention, le conseiller n'a pas pour fonction de donner des conseils fiscaux, le conseil fiscal est un métier spécifique. Au plan immobilier, il peut suggérer de bien vérifier les évaluations des biens immobiliers, notamment en regardant les éléments de comparaison que le fisc fournit sur son site.

Toute suggestion sur les SCPI, qui sont un produit financier, suppose le respect de la réglementation, très rigoureuse, en matière de conseil financier.