



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Nouvel impôt sur la fortune immobilière & exonération de la résidence principale

Question écrite n° 1590

Texte de la question

Mme Constance Le Grip, députée des Hauts-de-Seine, appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la réforme annoncée de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) qui serait remplacé par un impôt sur la fortune immobilière, reposant uniquement sur les biens immobiliers. Réparti sur environ 340 000 contribuables, l'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt particulièrement antiéconomique dont l'effet se mesure au nombre de dizaines de milliers d'exilés fiscaux qu'il génère. Cependant, concentrer l'impôt sur le patrimoine immobilier reviendrait à pénaliser un type d'investissement par rapport à un autre. Le placement en bourse est tout à fait honorable mais pourquoi le favoriser au détriment de la pierre, alors qu'un pays a tout autant besoin de logements ou de terres que d'usine ou de services. L'action en bourse doit-elle être récompensée parce qu'elle est mobile et représente l'international et l'immeuble puni parce qu'il ne peut voyager et reste donc soumis à son pays d'attache ? Rien ne le justifie. Les actions investies dans l'immobilier doivent-elles être exonérées au titre de la bourse ou taxées à ce nouvel ISF au titre de la pierre ? Un loueur en meublé professionnel pourra-t-il être exonéré au titre des biens professionnels ? Or tous les arguments qui plaident en faveur de la suppression pure et simple de l'ISF sont très largement connus et il serait grand temps que la France suive le chemin emprunté par ceux de ses voisins qui avaient auparavant un impôt sur la fortune et qui l'ont supprimé, comme l'Autriche et l'Allemagne en 1997. Elle lui demande donc de bien vouloir lui préciser s'il entend vraiment maintenir son projet actuel d'impôt sur la fortune immobilière et de préciser si une exonération totale de la résidence principale dans ce nouveau dispositif serait envisageable.

Texte de la réponse

Parallèlement à la suppression de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), la loi de finances pour 2018 a instauré un impôt annuel sur la fortune immobilière (IFI) qui frappe les capacités contributives constituées par la détention directe ou indirecte d'un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle du redevable ou à l'activité industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou libérale de la société qui le détient lorsque sa valeur nette est supérieure à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Contribuant au redressement des finances publiques, cette nouvelle imposition permet d'assurer une contribution particulière à l'effort de solidarité nationale de la part de ceux de nos concitoyens dont le patrimoine immobilier est le plus élevé. Ces objectifs n'auraient pas été atteints avec la seule suppression de l'ISF. Pour l'application de ce nouvel impôt, les actions et parts de sociétés sont en principe, sauf dispositions dérogatoires, comprises dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles sous-jacents non affectés à l'activité industrielle, agricole, commerciale, artisanale ou libérale de la société qui les détient ou, sous certaines conditions, d'une autre société du même groupe. Les actionnaires détenant moins de 10 % du capital et des droits de vote d'une société ayant pour activité une activité industrielle, agricole, commerciale, artisanale ou libérale sont, toutefois, en principe exonérés (2° de l'article 965 du code général des impôts, CGI). Enfin, concernant l'activité de loueur en meublé professionnel, la loi prévoit que sont susceptibles de bénéficier de l'exonération au titre des actifs professionnels, toutes conditions étant par ailleurs remplies, les locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés détenus par un redevable qui réalise plus de 23 000 € hors taxes de recettes annuelles, et

retire de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel il appartient est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du code général des impôts. L'exercice d'une activité de location d'établissements commerciaux ou industriels, munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation, est également au nombre des activités éligibles à cette exonération, toutes conditions étant par ailleurs remplies (V de l'article 975 du CGI). L'ensemble de ces dispositions fait désormais l'objet d'un commentaire de la doctrine administrative disponible sous la référence BOI-PAT-IFI à l'adresse <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP>.

Données clés

Auteur : [Mme Constance Le Grip](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1590

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 octobre 2017](#), page 4618

Réponse publiée au JO le : [13 novembre 2018](#), page 10176