L'ISF devient l'IFI

Ce qui va changer pour vous ?

L'exemple de Monsieur DUPONT

Résidence secondaire
500 000€

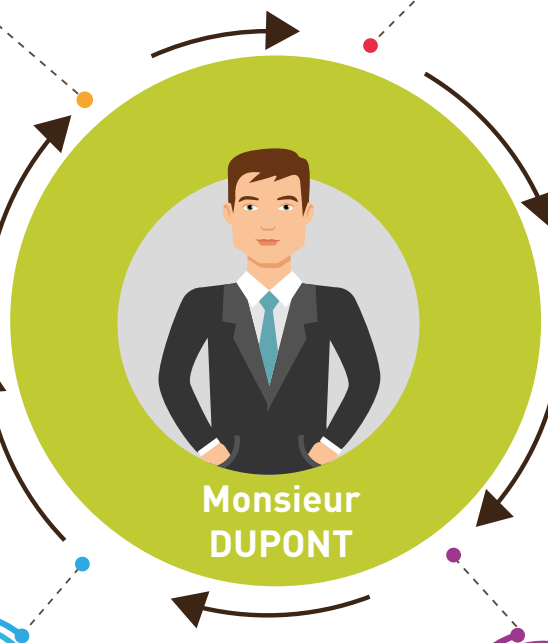
Immobilier locatif
Lot 1 **500 000€**
Lot 2 **500 000€**

SCPI
400 000€

Foncières cotées
200 000€
Détention < 5% du capital

Valeurs mobilières
500 000€

Résidence principale
1 200 000€
(abattement de 30% pour l'IFI)



Emprunt Amortissable sur 25 ans
Capital restant dû **1 500 000€**

Emprunt in fine **300 000€** sur **10** ans
Contracté en 2013

Nue-Propriété issue d'un usufruit légal
Valeur en PP **400 000€**
Usufruitier **75 ans**

Nue-Propriété reçue par donation
Valeur en PP **300 000€**
Usufruitier **75 ans**

SASU DUPONT
Bien professionnel **2 000 000€**
Actif = Immobilier d'entreprise d'exploitation

ISF 2017 Impôt de solidarité sur la fortune		IFI 2018 Impôt sur la fortune immobilière
ACTIF TAXABLE		
Résidence principale **840 000 €**		Résidence principale **840 000 €**
NON TAXABLE		Nue-Propriété issue d'un usufruit légal **Valeur taxable: 280 000 €**
Résidence secondaire **500 000 €**		Résidence secondaire **500 000 €**
Immobilier locatif Lot 1: 500 000 € et Lot 2 : 500 000 €		**Immobilier locatif** Lot 1: 500 000 € et Lot 2 : 500 000 €
SCPI **400 000 €**		SCPI **400 000 €**
Foncières cotées 200 000 €		NON TAXABLE
Valeurs mobilières **500 000€**		NON TAXABLE
Nue-Propriété reçue par donation **NON TAXABLE**		Nue-Propriété reçue par donation **NON TAXABLE**
SASU DUPONT **NON TAXABLE**		SASU DUPONT **NON TAXABLE**
PASSIF DÉDUCTIBLE		
Emprunt Amortissable **1 500 000 €**		Emprunt Amortissable **1 500 000 €**
Emprunt in fine **300 000 €**		Emprunt in fine **150 000 €**
Taxes foncières **20 000 €**		Taxes foncières **20 000 €**
Taxes d'habitation **15 000 €**		NON DÉDUCTIBLE
Impôts sur le revenu **15 000 €**		NON DÉDUCTIBLE
Prélèvements sociaux **8 000 €**		NON DÉDUCTIBLE
ISF Théorique **4 500€**		ISF Théorique **2 200€**
Actif Imposable : 3 440 000€ Passif Déductible: 1 862 500€ **Base Imposable : 1 577 500€** **ISF : 4 400€** **Taux ISF : 0,70 %**		Actif Imposable : 3 020 000€ Passif Déductible: 1 672 200€ **Base Imposable : 1 347 500€** **ISF : 2 200€** **Taux ISF : 0,70 %**

Actif taxable ou passif déductible

50 bd Haussmann - 75009 Paris
T. +33 (0)1 53 93 23 23
www.cyrusconseil.fr

CYRUS CONSEIL S.A.S AU CAPITAL DE 1 074 001,60 EUROS -RCS PARIS B 350 529 111 Adhérente de la CNCGP. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07001194 en qualité de : Courtier en assurance – IOBSP en catégorie courtier - CIF Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, carte T12703 délivrée par la Préfecture de Paris RCP et Garantie Financière auprès de la compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9. 50, boulevard Haussmann 75009 Paris - Téléphone : 01 53 93 23 23 - Fax : 01 53 93 23 24