

## Corrigé exercice 25.01 : Cas Alabris

Cet exercice met en lumière les notions abordées dans le cours : biens professionnels, biens exonérés, biens imposables, calcul, plafonnement...

### A. Patrimoine imposable

Le patrimoine imposable est le **patrimoine immobilier** détenu directement ou indirectement par le foyer fiscal au 1<sup>er</sup> janvier N, comprenant les parents et leur fille mineure Amandine, mais excluant les biens appartenant en propre aux deux enfants majeurs, même ceux de Quentin, rattaché au foyer pour le calcul de l'IR.

#### 1. Biens professionnels :

a) Les actions de la société SGPL, détenues par M. Alabris, sont hors du champ de l'IFI

b) L'activité professionnelle de Mme Alabris entraîne l'exonération d'une quote-part de la SCI dont les locaux sont utilisés exclusivement pour cette activité (art. 885 O du CGI), puisque Madame Alabris y exerce son activité d'avocat à titre principal et de manière effective ;

- Sa clientèle, les meubles et matériels qui lui sont affectés sont hors du champ de l'IFI.

Quote-part exo :  $600\,000 \times 30\% = 180\,000 \text{ €}$

Quote-part imposable :  $600\,000 \times 70\% = 420\,000 \text{ €}$

#### c) Biens visés par une exonération spécifique

Pour la forêt en Creuse, elle bénéficie d'une exonération partielle à concurrence des trois quarts de leur valeur sous les conditions suivantes : engagement d'exploitation pendant trente ans, production du certificat du directeur départemental des territoires, ce qui est le cas.

### B. Evaluation du patrimoine

#### a) Principes :

La valeur à retenir est la valeur vénale de biens au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, donc au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Trois particularités sont toutefois à signaler:

-pour la résidence principale, un abattement de 30% est admis par l'administration ;

-pour les biens dont la propriété a été démembrée (appartement de Cannes, c'est l'usufruitier qui doit déclarer la valeur totale du bien, aucune valeur n'étant retenue pour le nu-propriétaire (CGI, art. 885 G);

-Prêt à un ami : hors du champ de l'IFI.

-Biens possédés par Quentin : seuls les biens immobiliers appartenant aux enfants mineurs sont imposés avec ceux de leurs parents qui ont l'administration légale de leurs biens. Tel n'est pas le cas de Quentin qui est majeur au 1/1/N.

La situation est la suivante :

<b>Actif brut :</b>		
Actions GDZ 4000 x 150 :	—	Hors champ
Parts SCI «Elle et Lui» :	420 000	Bien professionnel partiellement exonéré
Clientèle :	—	Hors champ
Meubles et matériels du Cabinet :	—	Hors champ
Appartement de Paris : 1 900 000 70%	1 330 000	Abattement de 30 %
Appartement Ile de Ré:	1 200 000	Imposable
Meubles meublants :	—	Hors champ
Véhicules:	—	Hors champ
Tableaux, peintures, collections, bijoux	—	Hors champ
Valeurs mobilières:	—	Hors champ
Comptes bancaires	—	Hors champ
Espèces	—	Hors champ
Créances (nominal du prêt)	—	Hors champ
Forêt en Creuse: 80 000 x 1/4	20 000	Imposable mais exonération des 3/4 de la valeur
Appartement en usufruit	1 600 000	Imposable : intégration de la valeur totale chez l'usufruitier
Livret de caisse d'épargne d'Amandine	—	Hors champ
<b>TOTAL</b>	<b>4 570 000</b>	
<b>Passif à déduire:</b>		
Dette sur achat matériel informatique:	—	Correspond à un bien hors champ, non

		déductible
Emprunt sur studio de l'Ile de Ré:	1 000 000	Les dettes se rapportant à des opérations d'acquisition, de réparation, d'entretien, d'amélioration, de construction, ou d'agrandissement d'immeubles sont déductibles de l'IFI. Il en est de même des dettes finançant l'acquisition de parts de SCI.
Impôt sur le revenu N-1:	—	Non déductible
	<b>3 570 000</b>	

Montant théorique de l'IFI (ce calcul est fait hors déclaration) :

Actif net imposable : **3 570 000 €**

Calcul de l'IFI Théorique : l'IFI lui-même est à retrancher de sa propre base de calcul dans les conditions suivantes :

- calcul de l'IFI dû sur le montant net du patrimoine, sans tenir compte de l'IFI lui-même ;
- ajout du montant de l'IFI ainsi obtenu au passif déductible et nouveau calcul de l'impôt pour obtenir l'IFI à payer.

Tarif applicable au 1/1/2018 : CGI art. 885

Tranches	Taux	Formule de calcul des droits
Jusqu'à 800 000 €	0 %	$P \times 0$
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %	$(P \times 0,005) - 4\,000\,€$
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %	$(P \times 0,007) - 6\,600\,€$
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1,00 %	$(P \times 0,01) - 14\,310\,€$
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %	$(P \times 0,0125) - 26\,810\,€$

Au-delà de 10 000 000 €	1,50 %	(P x 0,015) - 51 810 €
-------------------------	--------	------------------------

IFI théorique :  $(3\,570\,000 \times 1,00\%) - 14\,310 = 21\,390 \text{ €}$

L'IFI est-il plafonné ?

L'actif net imposable, après imputation de l'IFI théorique, s'élève à  $3\,570\,000 - 21\,390 = 3\,548\,610 \text{ €}$

IFI =  $(3\,548\,610 \times 1,00\%) - 14\,310 = \mathbf{21\,176 \text{ €}}$

Soit un taux moyen d'imposition de 0,60%

**IFI net dû = 21 176 €**

**Plafonnement IFI ? NON**

**Car  $21\,176 + 39\,257 = 60\,433 \text{ €} < 170\,000 \times 75\%$**

**Pas de plafonnement**

L'IFI que M. et Mme ALABRIS doivent acquitter, au plus tard le 15 juin 2018, s'élèvera à **21 176 €.**