

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) – au 1^{er} janvier 2020

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Loi de finance pour 2018 a supprimé l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et l'a remplacé par l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le principal changement amené par la réforme concerne l'assiette d'imposition, qui ne comprendra désormais que les actifs immobiliers.

A noter que le seuil de déclenchement de l'impôt est toujours de 1.300.000 €, avec une première tranche fixée à 800.000 €.

Cet impôt concerne :

- Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France (à l'exception, sous certaines conditions, des personnes physiques qui n'ont pas été domiciliées en France au cours des cinq années précédentes) à raison des biens et droits immobiliers situés **en France ou hors de France** et des parts ou actions de sociétés ou organismes qu'elles détiennent à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens/droits immobiliers (en compris les SCPI ou OPCI).
- Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers situés uniquement **en France** et/ou parts ou actions de sociétés ou organismes qu'elles détiennent, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.
- Les modalités déclaratives : à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionne le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine **directement sur leur déclaration annuelle de revenus**. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation des **SCPI** gérées par La Française Real Estate Managers à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la suivante :

Valeurs au 1er janvier 2020	Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
	Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
LF EUROPIMMO	90.76%	860.00	19.64%	186.06
LF OPPORTUNITE IMMO	93.47%	170.11	93.47%	170.11
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	92.57%	255.51	92.57%	255.51
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	96.59%	214.44	93.96%	208.58
EPARGNE FONCIERE	96.28%	721.38	88.05%	659.70
EUROFONCIERE 2	93.66%	217.15	76.00%	176.19
SCPI MULTIHABITATION	70.52%	386.62	70.52%	386.62
SCPI MULTIHABITATION 10	82.08%	1,126.78	82.08%	1,126.78
SCPI MULTIHABITATION 2	84.64%	625.39	84.64%	625.39
SCPI MULTIHABITATION 3	92.07%	876.20	92.07%	876.20
SCPI MULTIHABITATION 4	96.38%	1,087.18	96.38%	1,087.18
SCPI MULTIHABITATION 5	96.94%	943.12	96.94%	943.12
SCPI MULTIHABITATION 6	96.82%	925.79	96.82%	925.79
SCPI MULTIHABITATION 7	97.03%	1,094.55	97.03%	1,094.55
SCPI MULTIHABITATION 8	95.98%	947.29	95.98%	947.29
SCPI MULTIHABITATION 9	96.06%	1,210.44	96.06%	1,210.44
SCPI MULTIMMOBILIER 2	96.34%	709.98	89.81%	661.79
PIERRE PRIVILEGE	97.05%	741.86	87.22%	666.68
SELECTINVEST 1	95.83%	514.60	93.02%	499.53
UFG PIERRE ET VACANCES	95.38%	4,606.87	95.38%	4,606.87
LFP RENOVIMMO	92.87%	751.94	92.87%	751.94

PIXEL	1.40%	11.37	1.40%	11.37
LF GRAND PARIS HABITATION	N/A	N/A	N/A	N/A

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation des **OPCI** gérées par La Française Real Estate Managers à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la suivante :

Valeurs au 1er janvier 2020	Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
	Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
OP SIS PATRIMOINE - part Partenaires	50.19%	58.86	47.45%	55.64
OP SIS PATRIMOINE - part Assurance	50.19%	44,153.95	47.45%	41,738.29
OP SIS PATRIMOINE - part Elixime	50.19%	56.11	47.45%	53.04
LF OP SIS EPARGNE IMMOBILIERE	80.96%	82.57	75.04%	76.53
LF CERENICIMO +	66.11%	831.07	66.11%	831.07

Ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'IFI, les actions des foncières cotées françaises ou étrangères qui ont opté pour le régime fiscal des SIIC, à la condition que le redevable détienne, directement ou indirectement, seul ou avec son foyer fiscal, moins de 5% du capital ou des droits de vote de la SIIC.

Le seuil de 5% s'appréciant au niveau du contribuable, même si l'OPCI détient moins de 5% du capital et des droits de vote d'une SIIC, le redevable de l'IFI (ou un membre de son foyer fiscal) peut détenir par ailleurs, directement ou indirectement, des titres de la même SIIC. Concernant les titres de SIIC sous-jacents de contrats d'assurance-vie, le seuil de 5% s'applique également à ce mode de détention. C'est pourquoi, vous trouverez ci-dessous la liste des SIIC détenues par l'OPCI LF Opsis Patrimoine au 31 décembre 2019.

SIIC	Nombre d'actions
ADLER REAL ESTATE AG	22 477
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	21 309
AROUNDTOWN SA	78 052
CA IMMOBILIEEN ANLAGEN AG	7 498
COIMA RES SpA	36 566
DEUTSCHE WOHNEN SE	7 513
FONCIERE DES REGIONS	5 562
GECINA SA	3 775
HIBERNIA REIT PLC	153 390
ICADE	6 116
KOJAMO P.L.C.	19 636
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	23 272
NSI NV	9 086
RETAIL ESTATES	2 673
SHURGARD SELF STORAGE SA	7 135
UNIBAIL RODAMCO SE	5 360
VONOVIA SE NA O.N.	14 697