

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) – au 1^{er} janvier 2021

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Loi de finances 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 :

SCPI	Valeur au 31/12/2020 (valeur retrait ou valeur réalisation ou valeur d'exécution ou valeur liquidative)*	Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
		Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
LF EUROPIMMO	961,40	93,50%	898,94	17,25%	165,81
LF OPPORTUNITE IMMO	182,00	93,77%	170,65	93,77%	170,65
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	285,20	86,60%	246,98	86,60%	246,98
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	230,00	97,11%	223,34	94,19%	216,65
SCPI EPARGNE FONCIERE	764,98	96,74%	740,07	89,50%	684,69
SCPI EUROFONCIERE 2 *	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
SCPI MULTIMOBILIER 2 *	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
SCPI PIERRE PRIVILEGE *	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
DELECTINVEST 1	595,31	96,19%	572,61	93,14%	554,47
SCPI MULTIHABITATION	793,46	48,10%	381,66	48,10%	381,66
SCPI MULTIHABITATION 2	611,94	67,41%	412,49	67,41%	412,49
SCPI MULTIHABITATION 3	1 164,10	90,01%	1 047,79	90,01%	1 047,79
SCPI MULTIHABITATION 4	1 122,26	94,62%	1 061,93	94,62%	1 061,93
SCPI MULTIHABITATION 5	903,34	96,30%	869,91	96,30%	869,91
SCPI MULTIHABITATION 6	944,89	96,46%	911,46	96,46%	911,46
SCPI MULTIHABITATION 7	917,44	96,63%	886,57	96,63%	886,57

SCPI MULTIHABITATION 8	1 393,66	95,94%	1 337,05	95,94%	1 337,05
SCPI MULTIHABITATION 9	1 260,02	94,90%	1 195,76	94,90%	1 195,76
SCPI MULTIHABITATION 10	1 380,64	95,28%	1 315,42	95,28%	1 315,42
UFG PIERRE ET VACANCES	4 810,24	96,03%	4 619,46	96,03%	4 619,46
LFP RENOVIMMO	810,87	92,07%	746,58	92,07%	746,58
LF CERENICIMO +	1 314,05	74,28%	976,11	74,28%	976,11
LF GRAND PARIS HABITATION	1 335,85	0,00	0,00	0,00	0,00

* Dans le cadre de l'opération de fusion et de manière exceptionnelle, la valeur préconisée pour l'IFI au 1er janvier 2021 des SCPI absorbées (**MULTIMMOBILIER 2, PIERRE PRIVILEGE et EUROFONCIERE 2**) par EPARGNE FONCIERE est celle d'EPARGNE FONCIERE. Nous vous informons aussi que le nombre de parts à prendre en compte est celui qui vous a été communiqué sur votre nouvelle attestation de parts transmise suite à l'opération de fusion.

Les valeurs préconisées sont les suivantes : 740,07 € par part pour les résidents français et 684,69 € par part pour les non-résidents

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 :

OPCI	Valeur au 31/12/2020 (valeur liquidative)*	Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
		Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
OP SIS PATRIMOINE - part Partenaires	115,79	52,67%	60,98	48,92%	56,65
OP SIS PATRIMOINE - part Assurance	86 872,71	52,67%	45 752,18	48,92%	42 501,94
OP SIS PATRIMOINE - part Elixime	110,33	52,67%	58,11	48,92%	53,98
LF OP SIS EPARGNE IMMOBILIERE	103,29	82,19%	84,90	77,03%	79,56

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.

ADO PROPERTIES SA	2 973,00	LU1250154413
AEDIFICA SA	1 481,00	BE0003851681
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	7 289,00	DE000A0LD2U1
AROUNDTOWN SA	45 360,00	LU1673108939
Ascencio	231,00	BE0003856730
BEFIMMO S.C.A.	956,00	BE0003678894
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	2 936,00	AT0000641352
CARMILA	1 201,00	FR0010828137
CITYCON OYJ	3 288,00	FI4000369947

COFINIMMO	1 261,00	BE0003593044
DEUTSCHE EUROSHOP AG	1 632,00	DE0007480204
DEUTSCHE WOHNEN SE	8 765,00	DE000A0HN5C6
EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	1 580,00	NL0000288876
FONCIERE DES REGIONS	1 831,00	FR0000064578
GECINA SA	2 016,00	FR0010040865
GRAND CITY PROPERTIES	5 760,00	LU0775917882
HAMBORNER AG	3 223,00	DE0006013006
HIBERNIA REIT PLC	29 221,00	IE00BGHQ1986
ICADE	1 130,00	FR0000035081
IMMOBILIARE GRANDE	2 532,00	IT0005322612
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	12 599,00	ES0139140174
Intervest Offices & Warehouses NV	1 094,00	BE0003746600
Irish Residential Properties REIT PLC	20 513,00	IE00BJ34P519
KLEPIERRE	5 933,00	FR0000121964
KOJAMO P.L.C.	9 750,00	FI4000312251
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIMI	2 136,00	ES0105015012
Leasinvest Real Estate SCA	102,00	BE0003770840
LEG IMMOBILIEN AG	2 768,00	DE000LEG1110
MERCIALYS	2 013,00	FR0010241638
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	12 393,00	ES0105025003
MONTEA	628,00	BE0003853703
NSI NV	795,00	NL0012365084
RETAIL ESTATES	422,00	BE0003720340
SHURGARD SELF STORAGE SA	1 263,00	LU1883301340
TAG IMMOBILIEN	6 683,00	DE0008303504
TLG IMMOBILIEN AG	526,00	DE000A12B8Z4
UNIBAIL RODAMCO SE	2 651,00	FR0013326246
Vastned Retail NV	795,00	NL0000288918
VONOVIA SE NA O.N.	6 858,00	DE000A1ML7J1
Warehouses De Pauw CVA	5 903,00	BE0974349814
Wereldhave Belgium Comm VA	100,00	BE0003724383
WERELDHAVE NV	1 491,00	NL0000289213
XIOR STUDENT HOUSING NV	742,00	BE0974288202