

NEWSLETTER DE NOVEMBRE

IFI 2024 : Quelles solutions pour alléger votre Impôt ?

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est au cœur des préoccupations des contribuables cette année, qui ont un patrimoine immobilier net qui dépasse 1,3 million d'euros, Mais comment réduire cet impôt dans un cadre législatif de plus en plus strict ?

Barème de l'IFI 2024 : Pour rappel, voici les taux applicables selon le patrimoine net

- Taxable Jusqu'à 800 000 € : 0 %
- Entre 800 000 € et 1 300 000 € : 0,5 %
- Entre 1 300 000 € et 2 570 000 € : 0,7 %
- Entre 2 570 000 € et 5 000 000 € : 1 %
- Entre 5 000 000 € et 10 000 000 € : 1,25 %
- Au-delà de 10 000 000 € : 1,5 %

[Accéder au simulateur IFI](#)

A. Les 10 impacts majeurs de la réforme sur les SCI :

- 1. Déductibilité des dettes restreinte** : La loi n°2023-1322 restreint la déduction des dettes pour les SCI à celles liées directement à l'immobilier imposable à l'IFI, réduisant ainsi les possibilités d'optimisation fiscale et augmentant l'IFI dû.
- 2. Complexité administrative accrue** : Les nouvelles règles imposent une réévaluation régulière du patrimoine des SCI, augmentant ainsi les coûts de gestion en nécessitant l'intervention fréquente d'experts pour assurer la conformité fiscale.
- 3. Diminution de l'attractivité des SCI** : La réforme réduit l'attrait des SCI comme véhicules d'investissement immobilier en raison de la diminution des avantages fiscaux, poussant certains investisseurs vers d'autres structures plus flexibles.
- 4. Attractivité des actifs exonérés** : La réforme incite à investir dans des biens immobiliers exonérés d'IFI, comme les forêts ou les propriétés professionnelles, offrant ainsi des alternatives fiscalement avantageuses.
- 5. Impact sur la valorisation des biens** : Les nouvelles règles pourraient diminuer la valeur des parts de SCI sur le marché en réduisant les avantages fiscaux, impactant la rentabilité et la liquidité des investissements immobiliers.
- 6. Conséquences sur la succession** : Les réformes compliquent la transmission de patrimoine via les SCI en limitant les déductions fiscales, nécessitant des stratégies révisées pour minimiser l'impact fiscal sur les héritiers.
- 7. Révision des stratégies de financement** : La réduction de la déductibilité des dettes affecte les leviers financiers des SCI, rendant le financement de nouveaux projets plus onéreux et moins attractif.
- 8. Reconfiguration des structures familiales** : Face aux nouvelles contraintes fiscales, certaines SCI familiales pourraient être dissoutes ou réorganisées, poussant les familles à réévaluer et ajuster leur gestion de patrimoine attractif.
- 9. Diversification patrimoniale encouragée** : La perte des avantages fiscaux encourage les investisseurs à diversifier leurs investissements en dehors des SCI, explorant des alternatives comme les fonds immobiliers ou le démembrement de propriété.
- 10. Risque de litiges** : Les nouvelles règles, par leur complexité, risquent d'augmenter les litiges fiscaux entre les détenteurs de SCI et l'administration, accentuant les incertitudes juridiques et la nécessité d'une défense rigoureuse en cas de redressement. En conclusion, cette réforme incite les investisseurs à réviser leurs stratégies patrimoniales et à explorer des solutions innovantes pour faire face aux nouvelles contraintes de l'IFI.

[Contactez-nous !](#)

B. Options pour alléger votre IFI

Depuis la suppression des dispositifs TEPA ISF, les possibilités se concentrent principalement sur :

- 1. Les dons aux organismes d'utilité publique** : En contribuant à des causes d'intérêt public, vous pouvez réduire votre IFI de 75 % du montant des dons, jusqu'à 50 000 €.
- 2. Réduction de la base taxable par :**
 - **Arbitrage immobilier/financier** : Transformer une partie de votre patrimoine immobilier en valeurs mobilières non imposables.
 - **Donation temporaire d'usufruit** : Transmettre temporairement l'usufruit d'un bien à un proche pour le retirer de votre base IFI.
 - **Acquisition de nue-propriété** : Acheter la nue-propriété d'un bien immobilier pour échapper à l'IFI sur cet actif.
 - **Investir dans des SCPI exonérés ou partiellement exonérés d'IFI** : Les SCPI détenant des immeubles hors de France sont exonérées d'IFI pour les non-résidents fiscaux et en cas de retour en France après plus de 5 ans d'expatriation cette exonération perdure 5 ans.

[En savoir plus](#)

Nous restons à votre disposition pour toute question ou conseil pour adapter votre stratégie patrimoniale.

L'Equipe VIA GPI.

Les Actualités VIA GPI

Rejoignez-nous pour le lancement de VIA GPI TALKS TO GO

Nous avons le plaisir de vous convier à notre tout premier webinaire VIA GPI Talks to Go, qui deviendra un rendez-vous en ligne récurrent.

Nous espérons vous y accueillir nombreux !

Si vous ne pouvez pas y participer, inscrivez-vous dès maintenant pour recevoir le replay.

Date :
27 novembre 2024

Horaires :
- 11:30 France / 14:30 Dubaï
- 15h30 France / 18:30 Dubaï

Où : En ligne, depuis chez vous

Inscrivez-vous dès aujourd'hui en cliquant sur le lien ci-dessous



[Inscription](#)

Nos Actualités et ressources sur la gestion de patrimoine



Bilan patrimonial pour expatriés

Lorsque l'on décide de s'expatrier, de nombreux aspects de notre vie changent. Parmi ces changements, la gestion de patrimoine devient un enjeu crucial [...]

[Lire l'article](#)



Qu'est-ce qu'une SCPI de rendement ?

Une SCPI de rendement est un investissement collectif visant à distribuer des revenus réguliers aux associés [...]

[Lire l'article](#)



Planification successorale

Le sujet de la planification successorale pour les expatriés est très important à appréhender en amont [...]

[Lire l'article](#)



Laurence Peney



Laurent Peney



[Prendre rendez-vous](#)

Fondateurs, VIA Gestion Privée Internationale

Mobile : [+971 52 911 1334](tel:+971529111334) | Email : laurence.peney@via-gpi.com

<https://www.via-gpi.com/>

Cet email a été envoyé à @, [cliquez ici](#) pour vous désabonner.