



Mode d'emploi

Réduire son IFI grâce à la générosité

Les dispositifs permettant de déduire les dons ou de diminuer l'assiette d'imposition

Dons en numéraires, cessions de titres cotés et donations temporaires d'usufruit, voici trois mécanismes permettant de réduire son impôt sur la fortune immobilière (IFI). Tout en ne perdant pas de vue que la générosité

doit toujours constituer le fil rouge de cette démarche. En effet, donner à un organisme éligible à la réduction IFI (réduction de 75 % du montant du don, dans la limite de 50000 euros) reste toujours plus onéreux

que de régler le montant total de son impôt à l'administration. Dans ces conditions, le point majeur est bien le choix d'une association ou d'une fondation en accord avec ses convictions.

“ Oui, le don aux organismes bénéficiaires permet de réduire le montant de son impôt sur la fortune immobilière, mais n'oublions pas qu'il s'agit avant tout d'un acte de générosité. Donner coûte plus cher que l'impôt lui-même! ” Marie-Émilie Daniel, responsable campagne 'grande ambition' de la Fondation de Myologie (projet porté par l'Association Institut de myologie et l'AFM-Téléthon), tient à remettre les pendules à l'heure. Une mise au point devenue nécessaire depuis la suppression, il y a trois ans, de l'impôt sur la fortune (ISF) et sa transformation en Impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Un geste solidaire avant tout

Cette évolution, conjuguée à la mise en place du prélèvement à la source, avait provoqué un

Alors qu'en 2017, 269 millions d'euros de dons avaient été déclarés au titre de l'ISF, en 2019, les assujettis à l'IFI ont donné 147 millions d'euros

effondrement des dons des assujettis. Le montant l'IFI étant en effet nettement moins élevé que l'ex-ISF, les contribuables ont vu moins d'intérêt à donner

à des organismes. Alors que 269 millions d'euros de dons avaient été déclarés au titre de l'ISF

2017 (source: Direction générale des finances publiques, données traitées par Recherche et solidarités dans le cadre de la dernière édition de l'étude "La générosité des Français" publiée en novembre 2020), le montant s'était effondré l'année suivante à 112 millions avant de remonter à 147 millions en 2019 (montant légèrement inférieur à la collecte 2013). "Nous avons tous pris conscience à ce moment-là que nous avons probablement trop mis en avant l'argument fiscal au détriment de celui de la solidarité, qui doit pourtant être celui pris en compte avant toute chose",

poursuit Marie-Émilie Daniel. Frédéric Théret, directeur marketing et développement de la Fondation de France, insiste: "la réduction IFI est un déclencheur. Tous nos donateurs ont avant tout des convictions philanthropiques". Comme l'ensemble des organismes habilités à recevoir "les dons IFI", la Fondation de France avait subi en 2018 un impact très négatif suite à la suppression de l'ISF. Impact qui tend à se résorber depuis. Dans sa dernière étude, l'association Recherches et Solidarités observe d'ailleurs: "il semble que les collecteurs aient réussi à retrouver une démarche de conviction en direction de ceux qu'ils appellent les grands donateurs". Thaline



"Le don est avant tout d'un acte de générosité. Donner coûte plus cher que l'impôt lui-même!" Marie-Émilie Daniel, Fondation de myologie.



"Le don coûte plus cher aux donateurs que de payer l'intégralité de leurs impôts à l'État, mais ils apprécient de reprendre la main sur l'utilisation de leur argent." Olivier Janoray, Cabinet Arsène.





Melkonian, responsable de l'ingénierie juridique et fiscale pour la banque Degroof Petercam, valide: *"avec l'ISF, impôt étant perçu comme injuste, beaucoup de nos clients cherchaient des solutions de défiscalisation avant tout. Avec l'IFI, nous sommes revenus globalement à un consentement à l'impôt:*

les donateurs donnent pour des raisons plus solidaires". Olivier Janoray, avocat fiscaliste, associé au sein du cabinet Arsene, met en avant un autre argument: *"cela coûte plus cher aux donateurs que de payer l'intégralité de leurs impôts à l'État, mais ils apprécient de reprendre la main sur l'utilisation de leur argent".*

Une réduction de 75 % du montant des dons

Selon les chiffres de la Direction générale des finances publiques, 139 000 foyers étaient assujettis à l'IFI en 2019. Il s'agit des foyers disposant d'actifs immobiliers dont la valeur était supérieure à

1,3 million d'euros, cette valeur s'appréciant au 1^{er} janvier de l'année de déclaration. En clair, au 1^{er} janvier 2021 pour la déclara-

tion IFI 2021. Les dons sont possibles jusqu'à la veille de la déclaration. 75 % du montant de ces dons sont déductibles de l'IFI, dans la limite d'un plafond global de 50 000 euros par an. *"Attention, les organismes éligibles à la réduction d'IFI sont beaucoup moins nombreux que ceux éligibles à la réduction de l'impôt sur le revenu (IR)",* prévient néanmoins Pauline Soulas,

ingénieure patrimoniale pour Neuflyze OBC. Pour ouvrir droit à cette réduction IFI, les organismes bénéficiaires doivent être, selon le Bofip, des établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif; des fondations reconnues d'utilité publique, des entreprises d'insertion, etc. Ces dons, s'ils sont déclarés au titre de l'IFI, ne pourront pas l'être au titre de l'IR. *"Il est préférable d'abonder d'abord la réduction IFI qui est à 75 %, plus intéressante que celle sur l'IR (66 %)",* poursuit Pauline Soulas.

Ces dons peuvent se faire en numéraire (liquide, virement, carte bancaire, chèque),
La donation temporaire d'usufruit permet de sortir la valeur du bien immobilier concerné de l'assiette de l'IFI





“Nous avons actuellement 26 donations temporaires d’usufruit. Ces revenus sont récurrents et nous offrent donc de la visibilité.” Frédéric Théret, Fondation de France.

prélèvement) ou par le don de titres, selon des conditions très précises. “Les titres doivent forcément être cotés et, par précaution, la donation constatée par un acte authentique du notaire pour une plus grande sécurité”, précise encore l’ingénieure patrimoniale, pointant par ailleurs un détail à ne pas oublier: “cette donation déclenche l’impôt sur la plus-value.

Ce point est assez surprenant et peut être déroutant”.

Réduire l’assiette d’imposition grâce au don temporaire d’usufruit

En parallèle des options évoquées précédemment permettant de réduire le montant de son impôt sur la fortune immobilière, il est possible d’agir sur la base d’imposition elle-même, en réduisant le montant des actifs pris en compte dans l’assiette imposée. Et ce, toujours dans une optique solidaire. Comment? Grâce à la donation temporaire d’usufruit à un organisme éligible. Il s’agit de céder, pour une période définie d’au moins trois ans, les revenus générés par un actif immobilier (un bien immobilier ou SCPI). Là encore, cette opération nécessite un passage devant le notaire mais installe une relation dans la durée entre le donateur et l’organisme bénéficiaire. Celui-ci peut ainsi compter sur des revenus prévisibles pendant une période donnée. Le donateur de son côté n’intègre pas la valeur de ce bien à ses actifs immobiliers. “Pour certains, cela peut permettre de

sortir du cadre de l’IFI pendant quelques années, mais n’oublions pas qu’en contrepartie le donateur est privé des revenus associés”, pointe [Christèle Biganzoli](#), spécialiste de la gestion de patrimoine et CEO de la jeune plateforme digitale [Ritchee](#) dédiée à l’investissement responsable. “Il faut être vigilant car ce mécanisme ne permet pas de récupérer facilement l’usufruit de son bien avant la fin du contrat signé avec l’organisme bénéficiaire. Le donateur doit donc être attentif à maintenir par ailleurs d’autres filets de sécurité en cas de coup dur.”

Le mécanisme est beaucoup moins utilisé que les dons numériques mais très apprécié des bénéficiaires. “Nous avons actuellement 26 donations temporaires d’usufruit, pour un montant non négligeable. Ces revenus sont récurrents et nous offrent donc de la visibilité”, détaille Frédéric Théret de la Fondation de France.

Pauline Soulas suggère par ailleurs une autre disposition assez méconnue: le don de nue-propriété avec réserve d’usufruit. Celui-ci permet de sécuriser la transmission future tout en laissant au donateur-usufruiteur la

La location solidaire, pour allier actifs immobiliers et solidarité

La location solidaire permet de bénéficier d’importantes réductions d’impôt sur les revenus locatifs tout en s’inscrivant dans une démarche engagée

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d’allègements fiscaux plutôt conséquents tout en s’inscrivant dans une démarche solidaire. En conventionnant leur logement avec l’Anah (Agence nationale de l’habitat) et en pratiquant des loyers modérés par rapport au prix du marché local de l’immobilier, ils peuvent bénéficier d’un abattement fiscal allant jusqu’à 70 % des revenus, selon la zone géographique et

l’effort financier consenti. Cet abattement fiscal est majoré à 85 %, avec une prime de 1000 euros à la signature du conventionnement, si le bailleur délègue la gestion à une agence à vocation sociale qui se chargera de la mise en relation avec des ménages aux revenus modestes, ou à une association agréée (dispositifs Solibail et Louez solidaire, garantis par l’État). Dans ce dernier cas, l’association devient alors de fait le locataire pour une durée définie (au moins six ans). C’est donc elle qui verse le loyer, s’assure du bon entretien du bien et gère la relation avec l’occupant. Le bailleur est assuré de percevoir ses revenus, même si le logement est vacant, et de retrouver son bien en bon état puisque le dispositif inclut une garantie de remise en état initial à la restitution du bien.

“Au-delà de la démarche solidaire, il est parfois plus intéressant

financièrement de louer dans ces conditions, avec des revenus certes moins élevés que sur le marché libre mais garantis et déductibles fiscalement”, souligne Simon Mathivet, chef de projet politiques sociales au sein de l’Anah. Tous les types de logements, de deux à cinq pièces, peuvent être mis en location via ces dispositifs, à condition de répondre aux critères de décence.

Peut s’ajouter une aide aux travaux de l’Anah: jusqu’à 35 % du montant dans la limite de 28000 euros pour une rénovation lourde, et de 15000 euros pour une rénovation énergétique. Dans ce cas, la durée minimale de location solidaire est portée de 6 à 9 ans. En 2020, 4100 logements ont été rénovés dans ces conditions. La tendance est à la hausse, notamment parce que de lourdes obligations se profilent pour les bailleurs en matière de performances énergétiques. ■





possibilité de continuer à occuper les lieux ou à en percevoir les loyers en cas de location de l'immeuble. Dans le cas où la donation est réalisée au profit d'une fondation reconnue d'utilité publique, seule la valeur de l'usufruit du bien, et non la pleine propriété, sera prise en compte dans le calcul de l'assiette de l'IFI du donateur.

Bien choisir son association

Dans cette démarche, le point majeur reste le choix de l'organisme. *"Cette démarche n'est pas un investissement financier, il n'y a pas de bon ou de mauvais choix, il s'agit juste d'écouter son cœur et de faire le tri dans les priorités des causes que l'on souhaite soutenir"*, sourit Thaline Melkonian. Dans ces conditions, les organismes éligibles à ces dons ont bien compris que s'ils souhaitaient attirer et fidéliser leurs donateurs, il fallait savoir se rendre attractifs et établir une relation de confiance. *"Les grands donateurs*

peuvent m'appeler quand ils le souhaitent pour faire un point ou avoir des informations sur nos projets. Régulièrement, nous leur présentons les chiffres, comment leur argent a été dépensé et nous organisons des visites de l'Institut", détaille Marie-Émilie Daniel pour le projet Fondation de myologie. Idem à la Fondation de France qui dispose d'une équipe de conseillers en philanthropie. *"En fonction de leur situation, nous leur proposons des solutions adaptées. Ils peuvent aussi flécher très précisément leurs dons sur tel ou tel projet. Nous pouvons même les accompagner dans la création d'une fondation abritée si le donateur a un projet propre"* suggère Frédéric Théret.

Les possibilités sont donc variées, mais il est temps d'agir : il ne reste que quelques semaines pour intervenir sur la déclaration IFI 2021. ■

STÉPHANIE GALLO TRIOULEYRE



"Les titres cédés doivent forcément être cotés et la donation constatée par un acte authentique du notaire."
Pauline Soulas, Neuflyze OBC.

Chiffres clés

En 2019, 26 200 foyers ont donné, dans le cadre de la réduction IFI, 147 M€ pour un montant moyen de 5 621 €. Les fortunes immobilières de plus de 10 M€ ont donné en moyenne 30 825 € et celles inférieures à 2,57 M€, 3 340 €. L'ensemble de ces donateurs représentent 18,7 % des contribuables assujettis à cet impôt.

Source : *"La générosité des Français"*, Recherches & solidarités, édition 2020.





D'autres options pour réduire son IFI

La transformation d'un bien immobilier en actif financier peut être pertinente si le bien en question est peu rentable, et permet de sortir de l'IFI

Dans une optique d'optimisation fiscale – différente donc de la démarche de dons aux organismes éligibles à la réduction IFI –, un certain nombre de pistes peuvent être envisagées. *“La liste des possibilités est néanmoins réduite”,* analyse Olivier Janoray, avocat fiscaliste, associé au sein du cabinet Arsene. *“Le texte réglementaire de l'IFI est extrêmement bien écrit, les possibilités d'optimisation sont assez faibles”,* confirme Thaline Melkonian, responsable de l'ingénierie juridique et fiscale pour la banque Degroof Petercam. Olivier Janoray pointe néanmoins la possibilité de transformer des biens immobiliers en liquidités si

ces derniers sont peu rentables. Il insiste également sur l'importance du financement bancaire, au moment de l'acquisition du bien ou de la réalisation de travaux, puisque la dette créée vient se déduire de la base imposable.

Autre piste évoquée par Pauline Soulas, ingénieure patrimoniale chez Neuflyze OBC : la maîtrise de ses revenus. Ces revenus modestes permettront d'enclencher le plafonnement de l'IFI, solution à envisager dans le strict respect de la notion d'abus de droit. L'acquisition de bois et forêts est également intéressante. Ainsi que la donation temporaire d'usufruit à ses enfants, par exemple. *“Cela peut être extrêmement utile lorsqu'on doit faire face à des dépenses pour leurs études. Plutôt que de leur donner de l'argent, il est dans certains cas pertinent de leur laisser l'usufruit d'un bien immobilier. Les enfants bénéficient d'une aide, sont amenés à gérer un budget et les parents paient moins d'IFI. Ils récupèrent ensuite les revenus lorsqu'ils en ont besoin, généralement au moment de la retraite”,* remarque Christèle Biganzoli. ■

