Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) – au 1er janvier 2023

Depuis le 1er 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 :

		Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
SCPI	Valeur au 31/12/2022 (valeur retrait ou valeur réalisation ou valeur d'exécution ou valeur liquidative)*	Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
LF EUROPIMMO	961,40	91,83%	882,89	12,70%	122,07
LF OPPORTUNITE IMMO	184,73	88,02%	162,59	84,10%	155,35
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	285,20	94,12%	268,43	94,12%	268,43
CM PIERRE 1	233,00	96,82%	225,58	94,03%	219,09
EPARGNE FONCIERE	772,38	95,09%	734,46	87,55%	676,20
SELECTINVEST 1	600,00	96,47%	578,81	93,76%	562,56
CM-CIC PIERRE INVEST	229,00	95,83%	219,46	95,83%	219,46
LF AVENIR SANTE	273,00	83,37%	227,59	52,09%	142,20
MULTIHABITATION	48,58	2,90%	1,41	2,90%	1,41
MULTIHABITATION 2	339,34	75,39%	255,82	75,39%	255,82
MULTIHABITATION 3	621,17	73,94%	459,27	73,94%	459,27
MULTIHABITATION 4	940,00	84,77%	796,82	84,77%	796,82
MULTIHABITATION 5	942,27	93,68%	882,71	93,68%	882,71
MULTIHABITATION 6	942,69	96,35%	908,33	96,35%	908,33
MULTIHABITATION 7	1 395,77	96,46%	1 346,40	96,46%	1 346,40

MULTIHABITATION 8	1 021,78	96,67%	987,74	96,67%	987,74
MULTIHABITATION 9	1 184,40	94,87%	1 123,66	94,87%	1 123,66
MULTIHABITATION 10	1 099,80	95,69%	1 052,41	95,69%	1 052,41
SCPI UFG P&V CONS IMM MOS	2 973,88	94,17%	2 800,58	94,17%	2 800,58
LF RENOVIMMO	539,82	94,40%	509,57	94,40%	509,57
UFG PIXEL 1	3 392,15	0,00%	0,00	0,00%	0,00
LF GRAND PARIS HABITATION	1 350,13	92,68%	1 251,26	92,68%	1 251,26
LF LES GRANDS PALAIS	956,80	91,39%	874,39	91,39%	874,39

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 :

		Résident fiscal français		Résident fiscal étranger	
OPCI	Valeur au 31/12/2022 (valeur liquidative)*	Ratio immobilier	Valeur préconisée	Ratio immobilier	Valeur préconisée
OPSIS PATRIMOINE - part Partenaires	114,22	54,95%	62,77	50,86%	58,09
OPSIS PATRIMOINE - part Assurance	85 683,44	54,95%	47 085,58	50,86%	43 574,79
OPSIS PATRIMOINE - part Elixime	108,89	54,95%	59,84	50,86%	55,38
OPSIS PATRIMOINE - part Crédit Mutuel	100,16	54,95%	55,04	50,86%	50,94
OPSIS ASSURANCE	139,29	53,51%	74,53	49,52%	68,97
LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE	104,73	72,83%	76,28	69,31%	72,59
LF CERENICIMO +	1 403,07	82,68%	1 160,07	82,68%	1 160,07

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 2021.

SIIC détenues par OPSIS PAT au 31/12/2022	Nombre d'actions	ISIN
AEDIFICA	2 532,00	BE0003851681
Aroundtown Property Holdings	58 448,00	LU1673108939
Ascencio	373,00	BE0003856730
BEFIMMO	310,00	BE0003678894
Ca Immobilien Anlagen Ag	3 016,00	AT0000641352
CARMILA	4 247,00	FR0010828137
Citycon Oyj	5 301,00	FI4000369947
COFINIMMO SICAFI	2 022,00	BE0003593044
COVIVIO	3 653,00	FR0000064578
Deutsche Euroshop Ag	1 361,00	DE0007480204
Deutsche Wohnen AG-BR	3 578,00	DE000A0HN5C6
Gecina Sa	3 775,00	FR0010040865

Grand City Properties	6 909,00	LU0775917882
Hamborner Reit Ag	5 196,00	DE000A3H2333
Icade	2 383,00	FR0000035081
Immobiliare Grande Distribuz	4 772,00	IT0005322612
Inmobiliaria Colonial Socimi	24 848,00	ES0139140174
Intervest OFFICES&WAREHOUSES	1 747,00	BE0003746600
Irish Residential Properties	32 484,00	IE00BJ34P519
Klepierre	11 329,00	FR0000121964
Kojamo Oyj	13 231,00	FI4000312251
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIMI SA	4 320,00	ES0105015012
Leasinvest Real Estate Sca	298,00	BE0003770840
Leg Immobilien Ag	5 318,00	DE000LEG1110
Mercialys	4 570,00	FR0010241638
Merlin Properties Socimi Sa	22 910,00	ES0105025003
Montea	895,00	BE0003853703
Nsi Nv	1 294,00	NL0012365084
RETAIL ESTATES	771,00	BE0003720340
Shurgard Self Storage Europe	1 847,00	LU1883301340
Tag Immobilien Ag	11 030,00	DE0008303504
UNIBAIL-RODAMCO	7544	FR0013326246
Vastned Retail	1244	NL0000288918
Vonovia	17528	DE000A1ML7J1
WDP	10386	BE0974349814
Wereldhave Nv	2942	NL0000289213
Xior Student Housing Nv	1624	BE0974288202
Eurocommercial Properties NV	3769	NL0015000K93
VGP	586	BE0003878957