L'IMI ADDITIONNEL

Avec le budget de l'Etat pour 2017, une nouvelle taxe a été créée pour remplacer l'impôt de timbre sur les biens immobiliers à valeur élevée, qui a été surnommé « IMI additionnel ». Il s'agit d'une taxe municipale sur les biens immobiliers qui s'ajoute à ce qui est déjà payés annuellement aux municipalités (généralement en Avril, Juillet et Novembre).

A. LES PERSONNES IMPOSABLES

L'imposition va dépendre du sujet qui détient le patrimoine, tel que nous allons le voir ci-dessous.

1. Les personnes physiques

L'IMI additionnel vise à taxer, en plus, le patrimoine immobilier des personnes physiques lorsque leurs patrimoine dépassent globalement les €600.000 et uniquement sur la partie qui excède ce montant.
Ainsi, un couple qui détient jusqu'à €1.2 millions en biens immobiliers ne payera pas l'IMI additionnel. Mais ils devront le payer s'ils détiennent plus que ce montant. Ils seront alors taxés uniquement sur la partie qui excède les €600.000 + €600.000. De même, si un contribuable célibataire détient plus de €600.000.
Les contribuables mariés sous le régime de la communauté de biens, qui ne choisissent pas une imposition commune peuvent identifier, par déclaration conjointe, la propriété des immeubles, indiquant ceux qui sont propriété propre et ceux qui sont des biens communs au couple, entre le 1er Avril et le 31 Mai.

2. Héritage (sans partage du patrimoine)

L'héritage qui n'a pas encore été partagé est assimilé à une personne morale pour l'assujettissement à l'impôt. Pour bénéficier de l'exemption, jusqu'à la valeur patrimonial de €600.000, il est nécessaire que les héritiers:
a) à travers le représentant des héritiers, présente une déclaration identifiant tous les héritiers et leurs quotes;
b) après la présentation de la déclaration mentionnée à l'alinéa précédent, tous les héritiers confirment leurs quotes respectives, par une déclaration présentée par chacun d'eux.

3. Les personnes morales

Les personnes morales, dans lesquelles sont inclus les entreprises, les associations, les fonds immobiliers, et personnes similaires, etc., vont également payer un impôt additionnel de l'IMI sur le patrimoine, mais seulement dans les cas où ce patrimoine n'est pas affecté à son activité commerciale. Dans ce cas, tout le patrimoine qui n'est pas affecté à l'activité sera imposé sans aucune exemption de base.
Ainsi, le critère ne sera pas le secteur d'activité, mais l'affectation ou non du patrimoine immobilier à l'activité commerciale de l'entreprise.

B. Les taux de l'IMI additionnel

1. Les personnes physiques et l'héritage (sans partage du patrimoine)

L'IMI additionnel comprend deux taux pour les personnes physiques : un taux de 0,7% pour une valeur patrimoniale globale imposable entre €600.000 et €1.000.000 et un autre taux de 1,0%, pour ce qui dépasse une valeur patrimoniale globale imposable de 1.000.000 €.

Valeur patrimoniale globale imposable entre :	Taux de l'IMI additionnel (%)
0 et €600.000	0
€600.000 et €1.000.000	0,7
Plus de €1.000.000	1

2. Les personnes morales

Les personnes morales devront payer un taux de 0,4% sur la valeur patrimoniale imposable pour les immeubles qui ne sont pas affectés à l'activité commerciale à laquelle elles se dédient.
Il y a également un taux de 7,5% qui s'appliquent aux « immeubles appartenant à des entités soumises à un régime fiscal plus favorable, » à savoir, qui ont généralement leur siège dans ce qu'on appelle des « paradis fiscaux ».

Valeur patrimoniale globale imposable	Taux de l'IMI additionnel (%)
Patrimoine qui n'est pas affecté à l'activité commerciale	0.4
Patrimoine affecté à une utilisation personnelle par les titulaires du capital, des membres des organes sociaux ou de quelconque organe de l'administration, direction, gérance ou fiscalisation ou des conjoints respectifs, ascendants ou descendants, jusqu'à 1.000.000,00€ À partir de 1.000.000,00€	0,7 1
Personnes morales qui ont leur siège dans des paradis fiscaux	7,5

C. EXEMPTIONS

Les immeubles affectés à une activité commerciale, de services, à l'industrie et à l'activité touristique seront exemptés de l'impôt.
Les entreprises municipales sont exemptées.
Les immeubles qui sont exemptés du paiement de l'IMI, seront également exemptés du paiement de l'IMI additionnel.

D. Liquidation et paiement

L'IMI additionnel est liquidé en Juin par les personnes imposables qui figure dans le cadastre au 1er Janvier de cette année. Elles devront payer l'impôt jusqu'à Septembre de la même année.
Lorsque l'option de la déclaration commune par les conjoints est exercée, une seule liquidation est effectuée, étant tout deux solidairement responsables du paiement de l'impôt.

E. Déductions

Déductions de l'IRS:

Pour le revenu de l'immobilier, comme les rentes (catégorie F), le logement touristique ou d'hébergement (catégorie B), il sera possible d'abaisser le montant payé, avec l'IMI additionnel, évitant ainsi la double imposition de l'IRS.

Les déductions de l'IRC:
Les contribuables peuvent choisir de déduire l'IMI additionnel de l'impôt calculé de l'entreprise, payé au cours de l'exercice commercial à laquelle l'impôt se rapporte, limitée à la fraction correspondante des revenus générés par des biens immobiliers, assujettis à l'IMI additionnel, dans le cadre d'une activité de location ou d'hébergement.
Ou faire la déduction de cet additionnel dans la détermination du bénéfice imposable pour l'IRC.

Verónica Pisco
28/08/2017
(Avocat et diplômée en fiscalité)

Remarque: Tout le contenu de ce site est protégé par les Droit d'Auteur et Droits Connexes, et Droits de Propriété Industrielle, sous la Loi Portugaise et de l'Union Européenne, les conventions internationales et autres lois, et ne peuvent pas être utilisée sans le consentement, de Veronica Pisco - Law Office. Par conséquent, le contenu de ce site ne peut pas être copié, modifié ou distribué sauf avec la permission expresse.

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada
Av. Cidade de Loulé (antiga Estrada de Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Vale de Lobo, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com
RESPONDER PARA: Av. Cidade de Loulé (antiga Estrada de Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.