

L'immobilier sociétaire à l'épreuve de l'IFI

Assemblée nationale, salle Colbert, 13 mai 2019



IRDAP
Institut de recherche en droit
des affaires et du patrimoine / université
de BORDEAUX



Présentation générale

Florence DEBOISSY,
Professeur à l'Université de Bordeaux

IRDAP

Institut de recherche en droit
des affaires et du patrimoine

Université
de BORDEAUX

PREMIÈRE TABLE RONDE

Détention sociétaire des immeubles et champ
d'application de l'IFI

SECONDE TABLE RONDE

Détention sociétaire des immeubles et assiette
de l'IFI

PREMIÈRE TABLE RONDE

Détention sociétaire des immeubles et champ d'application de l'IFI

Présentation du thème

Vincent AGULHON

Avocat associé, Darrois Villey Maillot Brochier

Sébastien de MONÈS

Avocat associé, Bredin Prat

Propos introductifs

- La présente intervention est centrée sur les modalités de détermination de l'assiette imposable à l'IFI des redevables lorsque les immeubles sont détenus au travers de sociétés ou groupes de sociétés.

N'est pas abordé le traitement de l'immobilier détenu en direct.

- **Cette première table ronde** est consacrée au **champ d'application de l'IFI**, *i.e.* au périmètre des biens à inclure dans l'IFI et des biens qui peuvent bénéficier d'une exonération.

Périmètre des actifs entrant dans la base imposable de l'IFI

- Pour les personnes physiques résidentes fiscales de France, l'IFI est dû à raison de la **valeur/composante immobilière** se rapportant aux différents **actifs suivants** :

- ✓ Actifs détenus directement

- Art. 965 1° ■ biens et droits immobiliers ;
- Art. 971 ■ droits afférents à un contrat de crédit-bail / de location-accession immobiliers.

- ✓ Actifs détenus indirectement au travers de

- Art. 965 2° ■ sociétés ou organismes (notamment OPC) ;
- Art. 972 ■ contrats d'assurance-vie ou de capitalisation investis en unités de compte ;
- Art. 969 et 970 ■ fiducie ou trust ;

et ce, **quel que soit le nombre d'échelons** entre le contribuable et l'immeuble (logique « traçante » de l'IFI pour calculer la fraction immobilière des droits sociaux/contrats)...

- ... **sauf exceptions** tenant à la nature de :
 - ✓ certaines parts ou actions de sociétés ou d'organismes (exclusions « de minimis ») ; et
 - ✓ de certains actifs immobiliers (exclusion des actifs d'exploitation, notamment) ; (cf. pages suivantes).

Exclusions de certains titres de sociétés ou parts d'OPC

- Exclusion de certaines parts ou actions (*de minimis*)
 - ✓ les participations de moins de 10% dans une société exerçant une Activité Opérationnelle (détenues directement ou indirectement) ;
 - ✓ les participations de moins de 5% dans une SIIC ou équivalent étranger (détenues directement ou indirectement) ; et
 - ✓ les participations de moins de 10% dans un OPC si moins de 20% de l'actif dudit OPC est composé directement ou indirectement de biens et droits immobiliers imposables à l'IFI.

Exclusions tenant à la nature de certains actifs

- Les textes prévoient deux catégories d'exclusion en ce qui concerne **les actifs affectés à une Activité Opérationnelle**.
- Les modalités de l'exclusion dépendent du mode de détention des immeubles :

Art. 965 2° a) et b)

- ✓ **Exception n° 1 : Actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par une société opérationnelle**
Cette exception consiste à exclure du calcul de la composante immobilière des parts d'une société exerçant une Activité Opérationnelle (« **OpCo** »), les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par OpCo, s'ils sont affectés à l'Activité Opérationnelle :
 - de la société OpCo ou
 - d'une filiale / sous-filiale opérationnelle contrôlée par OpCo.

Art. 975

- ✓ **Exception n° 2 : Actifs immobiliers affectés au « bien professionnel » du contribuable**
Cette exception consiste à exonérer les immeubles que le redevable détient dans son patrimoine privé (directement ou indirectement) à condition qu'ils soient affectés à l'activité de la société qui constitue le « bien professionnel » du contribuable.
A cet effet, le bloc Bien Professionnel applicable en matière d'ISF (ancien article 885 O bis du CGI transféré à l'article 975 II du CGI) a été conservé avec toutes ses conditions : fonction de direction, rémunération normale, détention minimale...

Non-résidents

Art. 964 2° ■ Règles particulières afférentes aux **non résidents**

- ✓ Les non résidents ne sont imposables que sur leurs biens listés précédemment situés en France.
- ✓ Ce champ d'application restreint s'applique également pendant cinq ans aux personnes qui étaient non-résidentes de France pendant les cinq années civiles précédant celle où elles deviennent résidentes de France (régime dit des impatriés), sous réserve des stipulations plus favorables des conventions fiscales.
- ✓ Les conventions fiscales applicables à l'ISF devraient être applicables à l'IFI sous réserve d'un examen au cas par cas.

Différences avec l'ISF

Aspects fiscaux	Différences avec l'ISF
Actifs imposables	Limitée aux actifs immobiliers détenus directement et indirectement
Abattements	Plus d'abattement de 75% des actions / parts : <ul style="list-style-type: none"> - soumises à un pacte Dutreil - de PME - détenues par les salariés et dirigeants
Exonérations	Suppression de l'exonération des placements financiers des non résidents
Biens professionnels	Adaptation de l'exonération – compte tenu de la réduction de l'assiette à l'immobilier
Barème	Idem
Niches	Suppression de la réduction ISF-PME/ESS
Plafonnement	Idem
Obligations déclaratives	Souscription simultanée à la déclaration de revenus pour l'ensemble des contribuables

I. La notion d'actifs d'exploitation

Arlette DARMON

Notaire associé au sein de la SELAFA MONASSIER & ASSOCIÉS

Présidente du Groupe Monassier

Propos liminaires

La **notion d'actif d'exploitation** ouvre droit à une absence d'imposition à l'IFI dans 2 cas :

- Régime de l'exclusion prévue à *l'article 965 2°) a et b du CGI* qui prévoit **l'exclusion de l'immobilier affecté à l'exploitation** :
 - soit de la société qui les détient ;
 - soit d'une société du groupe.

- Régime de l'exonération des actifs professionnels prévu à *l'article 975 I, II, III, IV du CGI* qui prévoit **l'exonération de l'immobilier** détenu directement ou indirectement :
 - soit par le redevable qui **l'affecte à son activité opérationnelle principale** ;
 - soit par la société opérationnelle qui **l'affecte à son activité opérationnelle ou à celle d'une société dont elle détient le contrôle.**

→ Condition commune : ***affectation de l'immobilier à l'activité opérationnelle de la société ou à l'exercice de la profession.***

Propos liminaires

- La notion **d'affectation comptable** (Plan Comptable Général - PCG) implique que le bien immobilier soit inscrit :
 - ✓ Soit à ***l'actif immobilisé*** qui comprend les biens destinés à servir de façon pérenne à l'activité de la société. Il s'agit principalement de l'immobilier d'entreprise (siège social, bureaux, usine...).
 - ✓ Soit à ***l'actif circulant*** qui comprend les biens et services intervenant dans le cycle d'exploitation. Il s'agit principalement des stocks et des en-cours pour les marchands de biens ou promoteurs immobiliers.

- **Affectation comptable et cas particulier de l'entreprise individuelle** : principe de la liberté d'inscription au bilan.
 - ✓ ***En l'absence d'inscription au bilan*** : la charge de la preuve du lien d'affectation et de l'utilisation effective du bien pour les besoins de l'exploitation incombe au contribuable.
 - ✓ ***En cas d'inscription au bilan*** : présomption simple d'affectation à l'exploitation, la charge de la preuve contraire incombe à l'administration fiscale.

Propos liminaires

Concordance factuelle de l'affectation qui suppose que l'immeuble soit utilisé dans le cadre de l'activité économique exercée par l'entreprise :

- Soit pour le développement de son **activité opérationnelle** de nature industrielle, commerciale, libérale ou agricole (production ou fourniture de biens et/ou de services, vente de logements).
- Soit à des fins administratives (bureaux...).

La notion d'affectation dans le cadre du régime de l'exclusion

Article 966 du CGI

BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, 08-06-2018 et BOI-PAT-IFI-30-10-10-10, 02-05-2019

- **Le BOFIP détaille la notion d'activité opérationnelle et dresse une liste non limitative d'exemples et ce pour chaque activité.** En tout état de cause, les activités civiles sont inéligibles et ne peuvent être qualifiées d'activité opérationnelle.
- **Est considérée comme une activité commerciale, celle mentionnée aux articles 34 et 35 du CGI,** sous réserve de l'exclusion des activités de gestion de patrimoine immobilier.

Cela regroupe les activités industrielles, commerciales ou artisanales dont les résultats se rattachent aux BIC, à savoir notamment les activités de marchand de biens, de promotion immobilière, de cessions de terrains en lots destinés à être construits.

La notion d'affectation dans le cadre du régime de l'exclusion

Article 966 du CGI

BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, 08-06-2018 et BOI-PAT-IFI-30-10-10-10, 02-05-2019

N'est jamais considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier.

- L'activité de location meublée, de même que l'activité de location de locaux industriels ou commerciaux équipés, sont exclues des activités commerciales pour l'IFI, bien que mentionnées à l'article 35 du CGI.
L'adjonction de prestations para-hôtelières transforme l'activité civile de location meublée en activité de nature commerciale, l'activité de location meublée devenant en quelque sorte l'accessoire des services rendus.
En revanche, et sous réserve de remplir les conditions inhérentes au régime, ces activités peuvent bénéficier de l'exonération au titre des actifs professionnels (*Réponse Roseren, 13-11-2018, n°10782*).
- Les autres activités immobilières telles que celles de marchands de biens, de promotion immobilière, ou de cessions de terrains en lots destinés à être construits, pour lesquels les biens immobiliers constituent un stock et non un patrimoine, sont considérées comme des activités opérationnelles.
- La location nue, même avec un bail à recette constitue une activité foncière d'exploitation du patrimoine propre et de ce fait ne peut bénéficier du régime de l'exclusion.

La notion d'affectation dans le cadre du régime de l'exclusion

Article 966 du CGI

BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, 08-06-2018 et BOI-PAT-IFI-30-10-10-10, 02-05-2019

Est considérée comme une activité commerciale, celle réalisée par les sociétés holdings animatrices de leur groupe

- *A contrario*, les sociétés holdings non animatrices de leur groupe ne sont pas considérées comme exerçant une activité opérationnelle.
- Reprise de la définition donnée par le doctrine administrative en matière d'ISF : « *les sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers* » .
- Aucune précision intervenue par la doctrine administrative concernant les holdings exerçant une activité mixte (CE, Ass. Plén., 13-06-2018 n°395495, 399121, 399122, 399124).

La notion d'affectation dans le cadre du régime de l'outil professionnel

Article 975 II à IV du CGI

BOI-PAT-IFI-30-10-40, 08-06-2018 et BOI-PAT-IFI-30-10-10-40, 08-06-2018

- **Suppose nécessairement de remplir les conditions inhérentes à l'outil professionnel**
- **Actif professionnel exonéré à condition de prouver l'existence d'un lien d'affectation entre l'activité éligible exercée et les actifs immobiliers – 2 conditions :**
 - ✓ Actifs immobiliers ayant un lien de causalité directe suffisant avec l'exploitation.
 - ✓ Actifs immobiliers utilisés de manière effective pour les besoins de l'activité professionnelle ou qui ne pourraient être utilisés à un autre usage.
- **Sont considérés comme actifs professionnels :** les immobilisations nécessaires à la réalisation des opérations professionnelles et utilisées de manière durable comme instruments de travail. **Présomptions simples du caractère professionnel** notamment :
 - ✓ Des immeubles utilisés pour l'exercice de l'activité professionnelle : locaux à usage industriel, commercial, artisanal.
 - ✓ Des immeubles affectés au logement du personnel ou aux œuvres sociales de l'entreprise, à l'exception des logements mis à la disposition, gratuite ou non, des 10 ou 5 dirigeants ou cadres de direction les mieux rémunérés de l'entreprise selon que l'effectif du personnel dépasse ou non 200 salariés.

La notion d'affectation dans le cadre du régime de l'outil professionnel

Article 975 II à IV du CGI

BOI-PAT-IFI-30-10-40, 08-06-2018 et BOI-PAT-IFI-30-10-10-40, 08-06-2018

- La **location meublée ou équipée** peut bénéficier de l'exonération au titre de l'outil professionnel (différence avec le régime de l'exclusion).
 - ✓ *Difficulté* : Lorsque l'activité de location meublée est exercée à titre individuel, suffit-il de remplir les conditions prévues aux 1° du V de l'article 975 du CGI (recettes annuelles > 23 000 € représentant + de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal) ou est-il de surcroît nécessaire que l'activité soit exercée à titre principal ?
- Les immeubles d'exploitation qui **cessent d'être utilisés pour les besoins de l'activité professionnelle constituent des actifs non professionnels**.
- Détermination de la composition du patrimoine professionnel : **situation de l'immeuble au 1^{er} janvier de l'année d'imposition**
 - ✓ *Tolérance* : concernant les entreprises arrêtant leur exercice en cours d'année, possibilité de déterminer les actifs professionnels à partir de l'inventaire dressé à la clôture du dernier exercice arrêté au cours de l'année civile précédant l'année d'imposition.

II. L'impact de la structuration de l'investissement sur le champ de l'IFI

Sébastien de MONÈS,

Avocat associé, Bredin Prat

B R E D I N P R A T

Propos préliminaires

Le périmètre des actifs à retenir pour les besoins de l'évaluation des parts suppose de répondre à une série **de questions** :

- **Nature de la société détentrice des immeubles** (ou « Propco ») : sociétés / OPCVM / SIIC ?
- **Pourcentage de détention** du redevable : +/- 5 %, +/- 10 % ?
- Détention indirecte des immeubles, au travers d'une **société opérationnelle*** (ou « Opco ») ou d'une **holding patrimoniale** (ou « PatCo ») ?
- **Affectation** des immeubles à l'activité opérationnelle (i) du redevable, (ii) de la société propriétaire des immeubles ou (iii) d'une autre société du groupe ?

* Définition d'« **Activité Opérationnelle** » : une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exception – pour une société – de l'activité de gestion de son propre patrimoine immobilier.

NB : cette définition couvre les holdings animatrices.

Grille d'analyse méthodologique

Détient directement ou indirectement **moins de 5% d'une SIIC** ou **moins de 10% d'un OPCVM** non immobilier

Exclusion *véhicules d'investissement* (cf. Partie III)

Détient **directement moins de 10%** d'une OpCo

Exclusion totale des parts

Détient **indirectement moins de 10%** d'une OpCo

Exclusion des dites parts dans **l'évaluation** de l'assiette imposable

Exclusion *de minimis*

Détient **directement ou indirectement plus de 10%** d'une OpCo

Imposition des parts ou **prise en compte** de leur valeur dans **l'évaluation** de l'assiette imposable

Les immeubles sont **détenus** directement ou indirectement **par OpCo**

Exclusion des immeubles dans **l'évaluation** de l'assiette imposable **sous condition d'affectation**

Exclusion *actifs opérationnels*

Les immeubles sont **détenus** directement dans le **patrimoine privé** du redevable ou indirectement via une PropCo

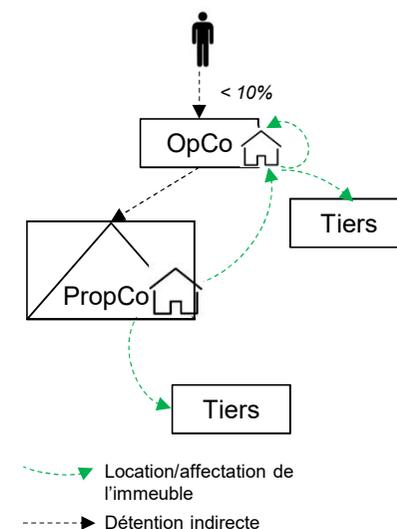
Exclusion des immeubles dans **l'évaluation** de l'assiette imposable **sous condition d'affectation**

Exonération *Bien Professionnel*

1. Exclusion de *minimis**

Sont exclues les participations de moins de 10% dans une OpCo : Art. 965 2°, 3^{ème} al.

- Le seuil de 10% ne doit être franchi **ni** en capital **ni** en droits de vote
- La doctrine administrative exige que l'**activité opérationnelle soit « significativement prépondérante »** :
 - ✓ Aucune exigence dans la loi.
 - ✓ BOFIP : l'activité opérationnelle est considérée comme significativement prépondérante lorsque la **valeur vénale réelle des actifs** se rapportant à cette activité **et** le **montant du chiffre d'affaires** de cette activité représentent **au moins 80 %** respectivement de la valeur vénale réelle de l'ensemble des éléments de l'actif et du chiffre d'affaires total de l'entreprise.
 - ✓ Outre le fait que ce seuil ne ressort pas de la loi, il pose une difficulté au regard de la cohérence avec (i) les positions prises en matière de régime Dutreil (art. 787 B du CGI) pour lequel il est prévu un seuil de 50% (cf. BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, n° 20) et (ii) l'appréciation de l'activité opérationnelle lorsqu'elle est celle d'une holding animatrice, auquel cas le critère du chiffre d'affaires a été jugé non pertinent (CA Paris, 5 mars 2018, n° 16/08688 et CE 13 juin 2018, n°395495, 399121, 399122, 399124).
- Si OpCo est « qualifiante », il n'est pas nécessaire d'étudier l'affectation des immeubles sous-jacents, même si ce sont des immeubles de placement, sauf :
 - ✓ s'il s'agit d'immeubles dont le redevable se réserve la jouissance ; ou
 - ✓ si le redevable contrôle la société au sens de l'article 150-0 B *ter* III 2° du CGI (notamment via un pacte avec le groupe familial au sens de l'article précité – descendants, ascendants, frères, sœurs)



* Toutefois, on signalera que fait défaut une véritable exception de *minimis* pour des sociétés très marginalement immobilières ou des participations de faible pourcentage. A comparer avec les exceptions de taxe de 3%.

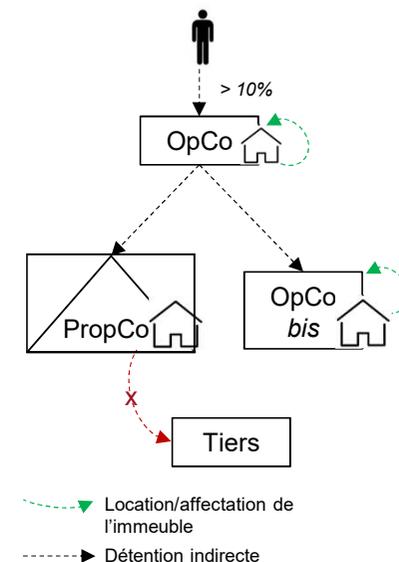
2. Exclusion des Actifs Opérationnels (1^{er} cas)

Art. 965 2° a) et b) ■ **Premier cas** : les immeubles d'OpCo sont affectés à l'Activité Opérationnelle d'OpCo elle-même.

BOI-PAT-IFI-20-20-20-10
n° 150 à 190

Conditions et application pratique :

- ✓ L'immeuble doit être **affecté à l'activité** industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme qui les détient directement (a contrario, l'immeuble affecté à une activité civile de gestion de son propre patrimoine immobilier est imposable)
- ✓ Il n'est **pas exigé** que **cette activité soit exercée à titre principal** par OpCo.
- ✓ Il n'est **pas non plus exigé** que le **bien** ou droit immobilier soit **affecté en totalité à l'activité opérationnelle**.
 - Application pratique : au prorata des superficies, ou à défaut de pertinence, tout autre critère qui apparaîtrait justifié.
 - Exemple : immeuble de bureaux avec des commerces en rez-de-chaussée.



2. Exclusion des Actifs Opérationnels (2^{ème} cas)

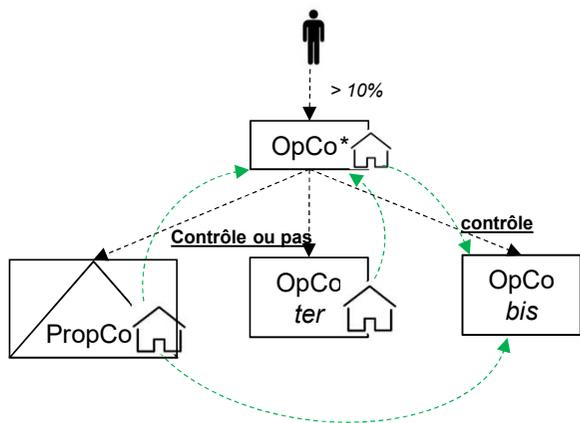
Art. 965 2° b) ■ **Deuxième cas** : les immeubles sont détenus directement ou indirectement par OpCo et affectés à l'Activité Opérationnelle d'OpCo ou à celle d'une société contrôlée par OpCo.

BOI-PAT-IFI-20-20-10
n° 210 à 280

Conditions et application pratique :

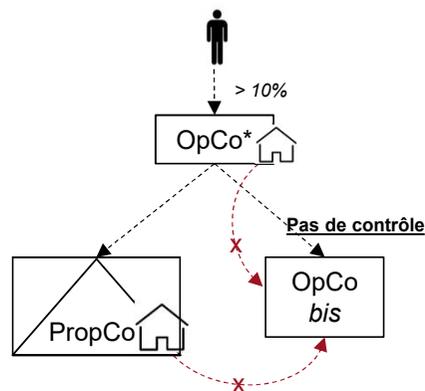
- ✓ L'immeuble doit être **affecté à l'activité** industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (i) d'OpCo ou (ii) de la société contrôlée par OpCo.
 - S'agissant de **la notion de contrôle**, celle-ci s'entend de la détention de la majorité des droits de vote (en tenant compte des titres détenus directement et indirectement) ou de l'exercice en fait du pouvoir de décision.
 - Pas de test de contrôle en revanche dans le lien unissant le redevable et Propco.
- ✓ L'exclusion s'applique **quel que soit**, le cas échéant, **le nombre de structures interposées** entre (i) le redevable et OpCo, d'une part, et (ii) entre OpCo et la société détentrice des immeubles, d'autre part.
- ✓ A la différence du 1^{er} cas, mais à l'instar de l'exclusion *de minimis*, la doctrine administrative exige que l'**activité opérationnelle d'OpCo soit « significativement prépondérante »**, cf. slide [13]
- ✓ Il n'est **pas exigé** que le **bien** ou droit immobilier soit **affecté en totalité à l'activité opérationnelle** (cf. 1^{er} cas).

2. Exclusion des Actifs Opérationnels (2^{ème} cas)



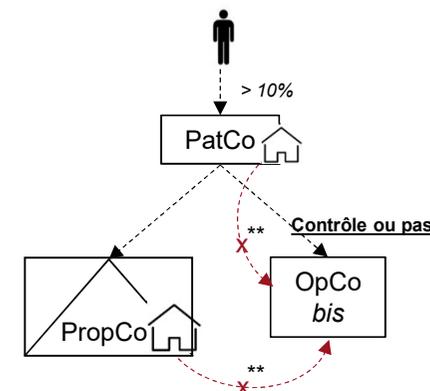
Location/affectation de l'immeuble
Détention indirecte

* Activité Opérationnelle exercée à titre quasi exclusif (80%).



Location/affectation de l'immeuble
Détention indirecte

* même si Activité Opérationnelle exercée à titre quasi exclusif (80%).



Location/affectation de l'immeuble
Détention indirecte

** sauf si bien professionnel → cf. slides suivants

3. Exclusion « par ignorance de bonne foi »

Art. 965 3° ■ Aucun rehaussement n'est effectué **si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires** à l'estimation de la fraction imposable de la valeur des parts ou actions qu'il détient.

BOI-PAT-IFI-20-20-20-10
n° 290 et s.

Conditions et application pratique :

- ✓ Exclusion héritée de la rédaction de l'ancien article 885 O *ter* du CGI qui impliquait de rechercher les éléments du patrimoine social des filiales directes et indirectes de la société Bien Professionnel non nécessaires à l'activité de ces dernières ou de la société Bien Professionnel afin de les exclure de l'exonération (à la suite de la modification de la LFR pour 2016).
- ✓ Mise en œuvre de l'exclusion :
 - La charge de la preuve incombe au redevable.
 - Mais un certain nombre d'exceptions réduisent la portée pratique de cette tolérance :
 - si le redevable contrôle, au sens de l'article 150-0 B *ter* III 2° du CGI, PropCo (notamment, via un pacte conclu avec le groupe familial) ; ou
 - si le redevable se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens indirectement détenus ; ou
 - si le redevable détient directement ou indirectement, plus de 10 % du capital **ou** des droits de vote de PropCo.

4. Exonération des Biens Professionnels (1^{er} cas)

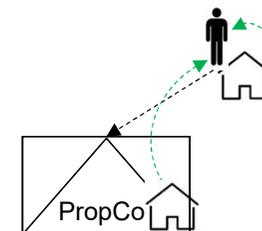
Art. 975 I

- **Premier cas** : le redevable détient directement ou indirectement un immeuble affecté à l'Activité Opérationnelle principale du redevable.

BOI-PAT-IFI-30-10-10-30
BOI-PAT-IFI-30-10-10-40

- **Conditions et application pratique** :

- ✓ L'immeuble doit être **affecté à l'activité** industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale **principale** du redevable (ou d'un membre de son foyer fiscal).
 - Application pratique : le test du caractère principal repose sur un faisceau d'indices : temps passé, responsabilités, difficultés et taille d'exploitation.
- ✓ Les **modalités de détention** de l'immeuble **important peu** : nombre de structures interposées, crédit-bail, etc.
- ✓ Reprise de la tolérance légale applicable en matière d'ISF lorsque l'immeuble est affecté à différentes activités pour lesquelles le redevable remplit les conditions dès lors que les **différentes activités professionnelles** exercées sont soit **similaires**, soit **connexes et complémentaires**.



--- Location/affectation de l'immeuble

---> Détention indirecte

4. Exonération des Biens Professionnels (2^{ème} cas)

Art. 975 III ■ **Deuxième cas** : le redevable détient directement ou indirectement un immeuble affecté à une société opérationnelle soumise à l'IS dont il détient 25% et au sein de laquelle il exerce une fonction de dirigeant.

Conditions et application pratique :

- ✓ Reprise du bloc Bien Professionnel ISF (*) :
 - le redevable doit exercer une **fonction de dirigeant**, pour laquelle il perçoit une **rémunération normale** représentant **plus de la moitié de ses revenus professionnels** ;
 - le redevable doit, le cas échéant avec son groupe familial, détenir **25% des droits de vote**** de la société IS, **en direct** ou dans la limite d'**un seul niveau d'interposition** ;
 - reprise de la tolérance légale applicable en matière d'ISF lorsque l'immeuble est affecté à l'activité de plusieurs sociétés pour lesquelles le redevable remplit les conditions dès lors que les **différentes activités professionnelles** exercées sont soit **similaires**, soit **connexes et complémentaires**.
- ✓ L'immeuble doit être **affecté à l'activité** industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société IS Bien Professionnel.
 - **Nota Bene**: cela ne fonctionne pas en cas d'affectation à une filiale de la société Bien Professionnel, fût-elle contrôlée.
- ✓ Ledit immeuble est **exonéré à hauteur de la participation du redevable** dans la société Bien Professionnel.
- ✓ Amélioration par rapport à l'ISF : l'exclusion est possible quel que soit le nombre de niveaux d'interposition entre le redevable et PropCo

• La définition de bien professionnel en cas d'activité exercée au sein d'une société « article 8 » a été reprise dans des conditions équivalentes à celles qui prévalaient en matière d'ISF.

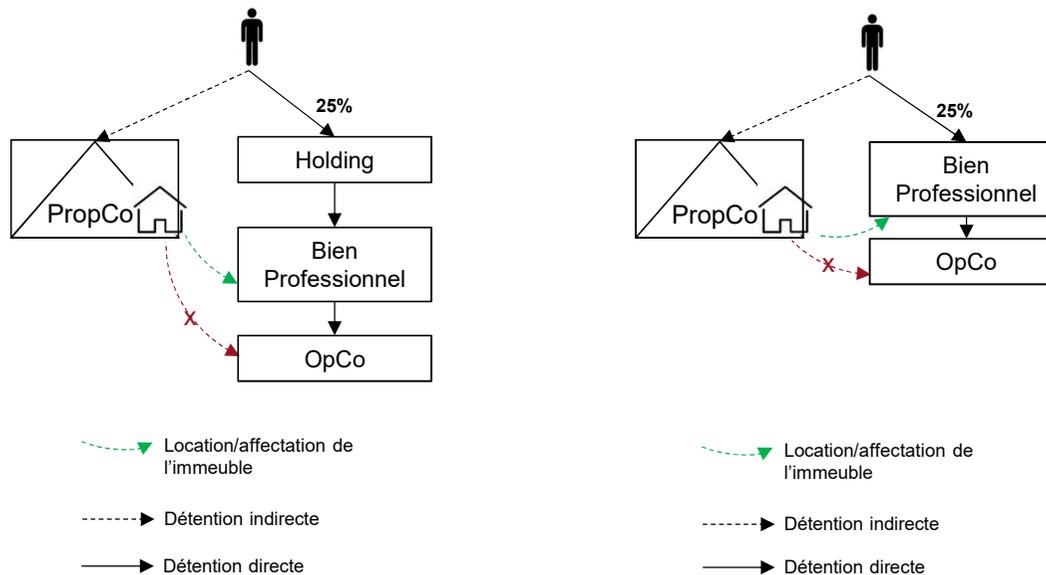
NB : pas d'interposition possible.

** Cette condition n'est pas exigée dans le cas où la valeur des parts de la société IS représente plus de 50% de la valeur brute du patrimoine du redevable.

4. Exonération des Biens Professionnels (2^{ème} cas)

Bien Professionnel IS :

un seul niveau d'interposition maximum entre le redevable et le Bien Professionnel



III. Les véhicules d'investissement collectifs

Grégoire SALIGNON

Directeur de l'Ingénierie Patrimoniale,
Rothschild Martin Maurel

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les OPC

- Principe : imposition à hauteur de leur valeur représentative d'immobilier (ex : OPCI, SCPI).
- Exception (CGI, art 972 bis) : Exclusion de certains OPC¹ sous les conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ OPC détenus directement et indirectement à moins de 10 % au niveau du foyer fiscal ;
 - ✓ Actif de l'OPC composé à moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables.

¹ Fonds listés à l'article 972 bis du CGI, précisions dans la partie « fonds visés par l'exclusion »

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les OPC

Conditions relatives à la composition de l'OPC (20%) - Règles du 2^oal. de l'art. 965 du CGI.

- Sont inclus à hauteur du ratio immobilier défini au niveau de chaque structure :
 - ✓ Biens ou droits immobiliers ;
 - ✓ Participations > 10 % dans des sociétés opérationnelles avec de l'immobilier non affecté ;
 - ✓ Participations, quel que soit le seuil de détention, dans des sociétés non opérationnelles détenant de l'immobilier ;
 - ✓ OPC et assimilés dans le champ de l'IFI à hauteur du ratio immobilier et SIIC > 5%.
- Sont exclus :
 - ✓ OPC hors champ (<10% et détenant <20% d'actifs imposables), SIIC < 5%¹
 - ✓ Sociétés opérationnelles détenues à moins de 10% par l'OPC.

¹ Information à donner aux porteurs de parts pour apprécier le seuil de 5% en cas de détention en direct

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les OPC

Problématiques

- Difficultés en cas de détentions indirectes : calculs et obtention/communication des informations.
- Refus de la DLF d'appliquer sur option, par souci de simplification, le ratio AMF de l'art. R. 214-89 du CMF (ratio immobilier des OPC).

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les OPC

Les fonds bénéficiant de l'exclusion :

- OPC limitativement énumérés¹ à l'article 972 bis du CGI avec ou sans personnalité morale.
- L'ensemble des règles précitées s'appliquent également aux OPC étrangers² assimilés.
 - ✓ Quels critères pour apprécier les « mêmes caractéristiques » ?
Critères d'exonération de retenue à la source des dividendes français versés à des OPC étrangers (FIA)
BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70, implique selon la catégorie de FIA : existence d'un agrément, existence d'un dépositaire soumis à une surveillance prudentielle, existence d'une société de gestion agissant par délégation du fonds, certification des comptes par un CAC, ... (analogie à l'étude par la DLF)
- Les fonds réservés à 20 porteurs ou à une catégorie d'investisseurs ne bénéficient pas de l'exclusion.
 - ✓ Selon la DLF, cette exception vise tous les fonds cités au 2° du 972 bis et pas seulement les FIVG.

1 OPC mentionnés aux articles L. 214-2, L. 214-24-24, L. 214-27, L. 214-139, L. 214-143, L. 214-152, L. 214-163, L.214-127, L. 214,166-1 du CMF dont les OPCVMs, fonds d'investissement à vocation générale.

2 établis dans un Etat de l'UE, ou Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les SIIC

Imposition des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) : principes

- Principe : Imposition des sociétés d'investissement immobilier à hauteur de leur valeur représentative d'immobilier.
- Exception : Exclusion des SIIC si le redevable détient moins de 5% du capital et des droits de vote (CGI, art. 972 ter).
 - ✓ Appréciation du seuil de détention au niveau du foyer fiscal.
 - ✓ Il est tenu compte des détentions directes et indirectes (via les sociétés, via les OPC, via les contrats d'assurance-vie et de capitalisation).
 - ➔ Devoir d'information des sociétés de gestion.

1. IFI et véhicules d'investissement financiers : les SIIC

Exclusion des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) : précisions

- L'exonération concerne également les sociétés d'investissement immobilier qui remplissent les conditions posées à l'article 208, C, I du CGI, même si elles n'ont pas opté pour le statut de SIIC, soit :
 - ✓ être cotées sur un marché réglementé ;
 - ✓ avoir un capital minimum de 15 M€ ;
 - ✓ capital ou droits de vote non détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert ;
 - ✓ 15 % du capital et droits de vote répartis entre des personnes détenant chacune - de 2 % au premier jour d'application du régime ;
 - ✓ avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention, directe ou indirecte, de participations dans des sociétés dont l'objet est identique.
- L'exclusion s'applique aux sociétés étrangères assimilées¹ (présentant les mêmes caractéristiques).

¹ établies dans un Etat de l'UE, ou Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales

2. IFI et assurance-vie/contrat de capitalisation : champ d'application

Une exclusion claire du fonds en euros :

- CGI, art. 972, confirmé par la doctrine administrative (BOI-PAT-IFI-20-20-30-30 n°70).
- Les actifs immobiliers des fonds en euros sont hors du champ de l'IFI.

2. IFI et assurance-vie/contrat de capitalisation : champ d'application

L'inclusion des unités de compte immobilières (UC), une évaluation à opérer.

- Taxation de la fraction de la valeur des UC représentative de biens ou droits immobiliers imposables (OPCI, SCPI, SIIC ...).
- Détermination de l'assiette par transparence : assimilation à une détention en direct.
 - Les parts détenues en assurance-vie/contrat de capitalisation s'ajoutent aux parts détenues en direct pour la détermination des franchissements de seuil (5% SIIC, 10% OPC).

2. IFI et assurance-vie/contrat de capitalisation : effets collatéraux

Abandon du nominalisme propre aux contrats de capitalisation.

- Alignement des règles applicables aux contrats d'assurance-vie et de capitalisation.
- Déclaration des contrats de capitalisation à la valeur de rachat (vs valeur nominale pour l'ISF).

Evolution du sort des contrats non rachetables et primes versées après 70 ans.

- Les contrats non rachetables (C. ass., art. L. 132-23) sont hors du champ de l'IFI.
- Y compris si les primes ont été versées après les 70 ans de l'assuré (vs imposition sous l'ISF).

Quid de la renonciation au droit de rachat acceptée par les bénéficiaires ?

- Le Bofip est silencieux : il n'évoque que les clauses de non rachat sans bénéficiaire acceptant.
- L'acceptation bénéficiaire combinée à la renonciation au droit de rachat rendrait le contrat d'assurance non rachetable et donc hors IFI (V. Cass. Com 12/12/2018 n°17-20.913 rendu en matière d'ISF).

2. IFI et assurance-vie/contrat de capitalisation : Effets collatéraux

Impacts sur les placements financiers des non résidents.

- Application d'un principe de transparence à l'assurance-vie : les souscripteurs non résidents doivent déclarer le montant de la valeur de rachat des UC représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.
- Double calcul des ratios pour les sociétés de gestion et les compagnies (résident et non résident).

IV. Les aspects internationaux

Vincent AGULHON,
Avocat associé, Darrois Villey Maillot Brochier

DARROIS VILLEY MAILLOT BROCHIER

1. L'IFI et les non-résidents : un bouleversement par rapport à l'ISF ?

- ❖ En première lecture, le champ d'application territorial pour les non-résidents est proche de celui de l'ISF : imposition des immeubles situés en France, détenus directement ou au travers de sociétés interposées.
- ❖ En réalité il s'est **significativement élargi** :
 - Du fait d'une nouvelle définition « autonome » pour l'IFI qui s'écarte des règles de territorialité de l'article 750 ter du CGI applicable en matière de DMTG : les détentions indirectes d'immeubles français sont désormais imposables indépendamment de toute notion de prépondérance immobilière ou de contrôle indirect d'une société détenant des immeubles en France, quel que soit le nombre de sociétés interposées et le pourcentage de détention indirecte (→ impact important pour les investisseurs des fonds d'investissement immobilier géographiquement diversifiés, autrefois hors du champ territorial lorsque leurs actifs français étaient minoritaires (sous réserve d'une jurisprudence critiquable CA Paris, 17 mars 2006, n° 04-10556, 1è ch. B, Regazzacci, RJF 8-9/06 n° 1120 selon laquelle la prépondérance immobilière s'apprécie au regard des seuls actifs français)).
 - En raison de la suppression de l'exonération des placements financiers des non-résidents.
 - Parce que les non-résidents sont eux-aussi soumis à l'imposition des positions « preneurs » des contrats de crédit-bail immobilier et de la composante immobilière des contrats d'assurance-vie lorsque le bien immobilier sous-jacent est situé en France.
- ❖ Les non-résidents bénéficient des mêmes exonérations que les résidents : participations minoritaires dans des sociétés opérationnelles, dans des SIIC et sociétés étrangères équivalentes, dans des fonds d'investissements pondérés à moins de 20 % sur des supports immobiliers, affectation des immeubles à un actif professionnel, etc.

1. L'IFI et les non-résidents : un bouleversement par rapport à l'ISF ?

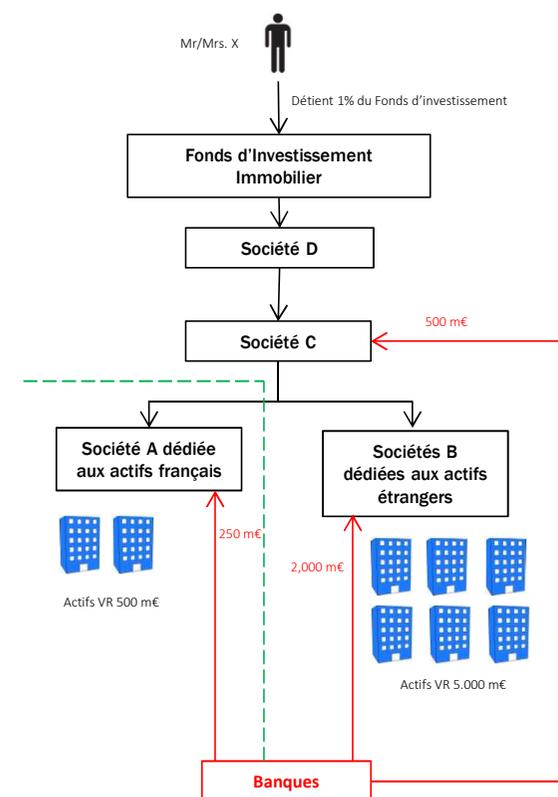
■ Autrefois, pour l'application de l'ISF :

- ✓ L'actif brut de la société C était constitué de sa participation dans la société A, à prépondérance immobilière française (valeur réelle 250 M€) et dans les diverses sociétés B (valeur réelle cumulée 3.000 M€).
- ✓ La valeur réelle de l'actif de la société C (et par conséquent de la société D et du Fonds d'investissement) provenait de la détention d'actifs immobiliers français pour moins de 50 %, de sorte que C, D et le Fonds n'étaient pas des sociétés à prépondérance immobilière au sens de l'article 750 ter du CGI (*sous réserve de la jp. Regazzacci*).
- ✓ M./Mme. X était donc hors du champ d'application de l'ISF.

■ Désormais, pour l'application de l'IFI :

- ✓ L'actif brut de la société C (3.250 M€) est constitué à hauteur de 7,7 % par sa participation dans la société A, qui est un actif intégralement passible de l'IFI ($250 \text{ M€} / (250 \text{ M€} + 3.000 \text{ M€}) = 7,7 \%$).
- ✓ Il en va de même au niveau de la société D et du Fonds.
- ✓ Par conséquent la valeur de la participation dans le Fonds de M./Mme. X ($2.750 \text{ M€} \times 1\% = 27.5 \text{ M€}$) est dès-lors passible de l'IFI pour 7,7 % de sa valeur totale ⁽¹⁾, soit $27.5 \text{ M€} \times 7.7\% = 2.117.500\text{€}$.
- ✓ L'exonération spécifique des participations minoritaires dans des fonds d'investissement ne devrait pas jouer puisque le Fonds est investi à plus de 20 % en actifs immobiliers.

(1) : En supposant les dettes des sociétés intégralement déductibles. Sur ce point, se référer à la seconde partie du colloque.



2. L'IFI à l'international : l'application des conventions internationales

- Environ **la moitié des conventions fiscales conclues par la France visent l'ISF** (la plupart des conventions négociées ou modifiées depuis l'introduction d'un impôt annuel sur la fortune en 1982) et réservent en général à la France le droit d'imposer le patrimoine immobilier français des non-résidents, avec des nuances pour les cas de détention indirecte au travers de sociétés.
- Par ailleurs, la jurisprudence a reconnu l'application, en matière d'ISF, de certaines conventions fiscales ne visant pas expressément cet impôt mais dont la rédaction intégrait néanmoins des règles d'attribution de l'imposition des éléments de fortune.
- **Les principes posés par ces conventions seront-ils automatiquement applicables dans le cadre de l'IFI ?**
 - ✓ Pour l'administration, une convention applicable à l'ISF ne couvre pas nécessairement l'IFI (BOI-PAT-IFI-10, n° 30, 2018-06-08).
 - ✓ La convention modèle OCDE (art. 2.4) prévoit l'application des conventions « *aux impôts de nature identique ou analogue qui seraient établis après la date de signature [d'une convention] et qui s'ajouteraient aux impôts actuels ou qui les remplaceraient* ». L'ISF a ainsi été reconnu identique à l'IGF. Question : l'IFI est-il un impôt sur la fortune identique à l'ISF ?
 - ✓ L'administration a déjà admis l'extension à l'IFI de certaines conventions visant l'ISF : convention franco-saoudienne (rép. min. Joyandet, Sénat, 19 juillet 2018).
 - ✓ Quid des conventions signées postérieurement à l'adoption de l'IFI et qui ne le mentionneraient pas expressément ? (ex. convention franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018, non encore en vigueur : selon l'exposé des motifs du projet de loi de ratification, la convention qui vise « l'impôt sur la fortune », s'appliquera à l'IFI).

2. L'IFI à l'international : l'application des conventions internationales

- ❖ Les contribuables non-résidents doivent obtenir l'information relative à la fraction de valeur taxable de leurs participations directes, c'est-à-dire le poids relatif indirect que représentent les actifs immobiliers français non exonérés dans le patrimoine brut total des sociétés qu'ils détiennent, quel que soit le nombre d'entités interposées et les pourcentages de détention et application faite des règles d'assiette particulières (limitation de déduction des dettes notamment).
 - Une méthode de valorisation « de bas en haut » extrêmement complexe, surtout en raison des règles d'assiette.
 - Une méthode qui s'écarte de la logique déclarative, pourtant déjà très lourde et délicate, que les acteurs mettent en œuvre pour les besoins de la taxe de 3 % visée aux articles 990 D et suivants du CGI, laquelle vise pourtant à assurer le bon recouvrement des impôts français sur le capital immobilier.
 - Absence de mesure de tempérament « *de minimis* » permettant d'ignorer les participations indirectes de valeur très faible (vs. Articles 990 E 3è, §§ a et e)
- ❖ Les contribuables résidents doivent obtenir l'information relative à la composante immobilière de leurs participations directes, c'est-à-dire le poids relatif indirect que représentent les actifs immobiliers français et étrangers non exonérés dans le patrimoine brut total des sociétés qu'ils détiennent en France et à l'étranger, quel que soit le nombre de sociétés interposées et les pourcentages de détention et application faite des règles d'assiette particulières (limitation des dettes notamment).
 - Ils sont confrontés aux mêmes difficultés que les non-résidents, mais leurs interlocuteurs étrangers sont (encore) moins sensibles à leur problématique.
- ❖ Les entités interposées sont tenues de déterminer et transmettre l'information pertinente à leurs membres, conformément à leur situation (résident vs, non-résident) ; mais comment imposer une telle charge administrative, notamment à des entités étrangères ?
 - Des travaux extrêmement compliqués et coûteux pour un enjeu financier, en termes de cotisation d'IFI, souvent dérisoire.
 - En pratique, les opérateurs ne seront-ils pas tentés de faire une application très large de la mesure de tempérament qui protège de tout redressement les contribuables de bonne foi lorsqu'ils établissent qu'ils n'ont pas été en mesure de déterminer la valeur taxable de leurs participations ? Quelles diligences seront exigées ?

CGI Art. 982 II et
Annexe III, Art.
313 BQ quater

Art. 965, 3°

3. L'IFI à l'international : élimination des doubles impositions

Art. 980 Pour les contribuables résidents de France, en l'absence de convention fiscale applicable, la double imposition est unilatéralement évitée par l'imputation de l'impôt étranger sur l'IFI.

- A la condition que l'impôt étranger soit « similaire » à l'IFI.
- A la condition que les biens imposés à l'étranger soient également passibles de l'IFI.

Cette condition n'est pas exprimée par la loi. Comment s'applique-t-elle aux titres partiellement soumis à l'IFI ? :

Cas d'une participation dans une société étrangère intégralement imposable à un impôt général sur la fortune étranger mais qui ne relève de l'IFI que pour 30 % de sa valeur (composante immobilière). L'intégralité de l'impôt étranger est-elle imputable dans la limite de l'IFI correspondant, ou seulement la quote-part de l'impôt étranger afférente à la fraction soumise à l'IFI ?

La seconde solution devrait a priori prévaloir, ne serait-ce qu'en raison de la condition de similitude de l'impôt étranger : un impôt étranger sur la fortune ne serait « similaire » à l'IFI que dans la mesure où il frappe des actifs immobiliers.

- Dans la limite de l'IFI afférent aux actifs immobiliers étrangers et de la quote-part taxable des titres de sociétés représentative de tels actifs étrangers.
- Acquitté au cours de la période d'imposition.

4. Biens détenus en *trust*

- Art. 970 ❖ Comme pour l'ISF, les biens immobiliers (et la fraction imposable des titres de sociétés représentatifs de leur composante foncière) détenus en *trust* sont compris dans le patrimoine imposable du constituant (ou du bénéficiaire réputé constituant).
- Dépourvu de personnalité morale, le *trust* n'est pas une entité dont on détermine le pourcentage de valeur taxable, il est véritablement transparent et ce sont les biens placés en *trust* qui sont réputés directement détenus par le contribuable désigné par la loi.
 - Exception pour les *trusts irrévocables* dont les bénéficiaires sont des œuvres charitables visées aux articles 795 et 795-OA et pour les *trusts* de retraite.
 - L'administration admet la transposition à l'IFI de la réserve énoncée par le Conseil Constitutionnel s'agissant des constituants de *trusts* qui pourraient démontrer que les immeubles placés en *trust* ne leur confèrent aucune capacité contributive. Portée pratique ?
- Art. 990 J ❖ A défaut d'assujettissement spontané à l'IFI des biens taxables placés en *trust*, application d'un prélèvement *sui generis* de même assiette et de taux proportionnel égal au taux marginal de l'IFI. Pas de cumul avec l'IFI.
- Exonération des biens valablement déclarés au titre des obligations déclaratives spécifiques des *trusts*.
- Art. 1749 AB ❖ Modification du champ territorial de l'obligation déclarative par la LF 2019. La situation actuelle reste relativement illogique au vu de l'objectif recherché (contrôle à la fois de l'IFI et des DMTG).
- Il serait logique que le champ territorial de la déclaration événementielle porte sur les actifs passibles des DMTG (art. 750 ter du CGI) et que celui de la déclaration annuelle porte sur les actifs passibles de l'IFI.
- Art. 1729 0A ❖ Pénalité de 80 % applicable aux rappels de prélèvement *sui generis* pour défaut de respect des obligations déclaratives de l'article 1749 AB.
- LPF art. L. 228
- Transmission automatique au parquet si les droits éludés sont supérieurs à 100.000 €.

DEUXIÈME TABLE RONDE

Détention sociétaire des immeubles et assiette de l'IFI

Présentation générale du thème

Sandrine QUILICI

Directrice de l'Ingénierie patrimoniale, Banque Pictet

Béatrix ZILBERSTEIN

Avocat associé, Fidal



Détention sociétaire des immeubles et assiette de l'IFI

- Une fois prises en compte les règles d'exclusion et/ou d'exonération, qui ont permis de sortir – en terme d'évaluation – de l'actif social, les actifs non taxables à l'IFI, il faut déterminer la **fraction taxable** des **titres** détenus par le redevable.
- En effet, les **parts ou actions** de sociétés ou organismes sont comprises **dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société** ou un organisme : **art. 965, 2° CGI.**

Détermination de la fraction imposable des titres

Pour déterminer cette **fraction**, il est appliqué à la valeur nette des parts ou actions*, **un coefficient** correspondant au rapport suivant :

$$\text{coefficient immobilier} = \frac{\text{valeur vénale réelle des } \mathbf{biens\ ou\ droits\ immobiliers} \text{ imposables ou des } \mathbf{parts\ ou\ actions} \text{ représentatives de ces mêmes biens quel que soit le nombre de niveau d'interposition}}{\text{valeur vénale réelle de l}'\mathbf{ensemble\ des\ actifs} \text{ de la } \mathbf{société} \text{ ou de l'organisme}}$$

* c'est la valeur déterminée **en application des règles d'évaluation prévoyant notamment la réintégration de certaines dettes**

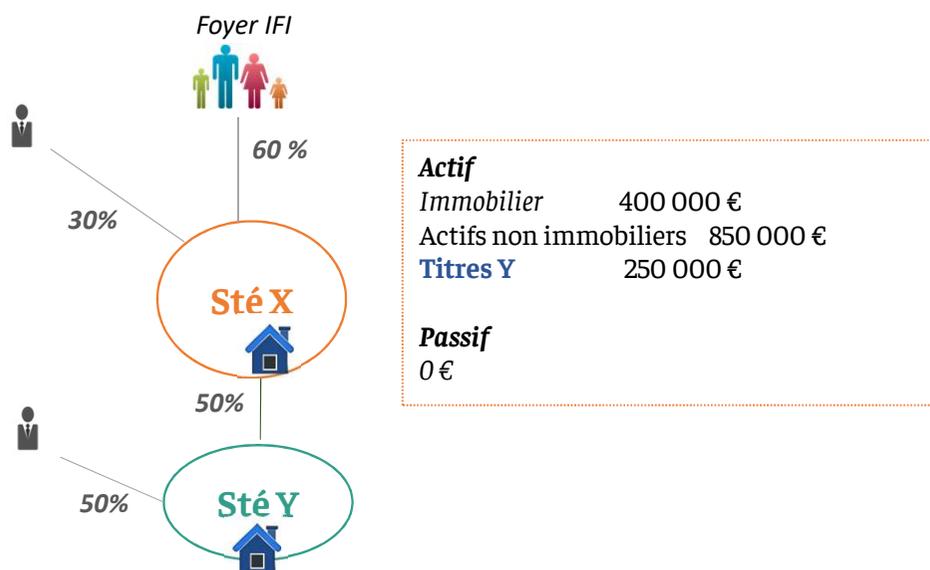
Détermination de la fraction imposable des titres

Méthodologie

1. Evaluer la valeur nette des titres de la société ou de l'organisme **conformément aux dispositions de l'article 973 du CGI** qui prévoient la **réintégration de certains passifs** ou/et la **prise en compte de règles d'amortissement** (*prêt in fine et prêt sans terme*);
2. Evaluer la valeur brute des biens imposables détenus par la société ou l'organisme ;
3. Evaluer la valeur brute des autres actifs détenus par la société ou l'organisme ;
4. Déterminer le **coefficient** immobilier en divisant 2) par 2) + 3);
5. Appliquer le **coefficient** immobilier à la valeur déterminée en 1)

En pratique, en présence d'une **chaîne de participations**, le coefficient doit être déterminé à chaque niveau d'interposition en partant du niveau le plus bas (*BOFIP BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, 8 juin 2018, n°120*).

Détermination de la fraction imposable des titres



Actif	
Immobilier	400 000 €
Actifs non immobiliers	850 000 €
Titres Y	250 000 €
Passif	
	0 €

Actif	
Immobilier	300 000 €
Actifs non immobiliers	600 000 €
Passif	
emprunt bancaire	: 100 000 €

Étape 1 : détermination de la fraction de la valeur des titres Y représentative des biens immobiliers

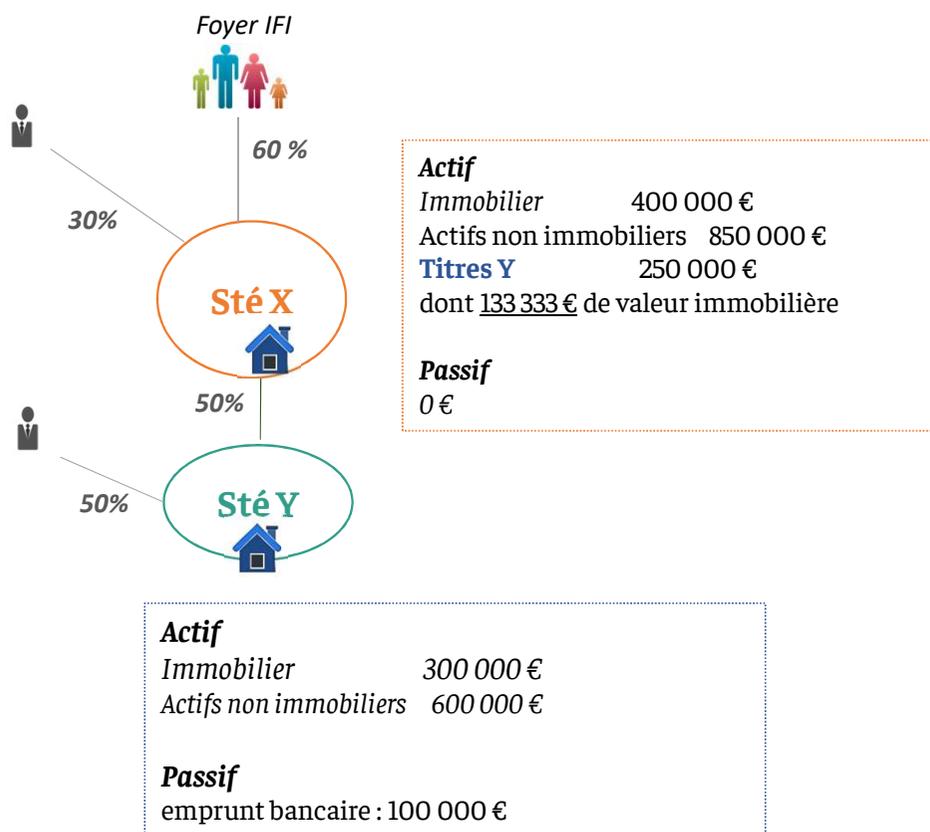
Détermination du coefficient immobilier de la société Y
 $= 300\ 000 / 900\ 000 = 1/3$

Détermination de la valeur vénale de la société Y :
 $300\ 000 + 600\ 000 - 100\ 000 = 800\ 000\ €$

Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société Y
 $= 1/3 \times 800\ 000 = 266\ 666,66\ €$

Détermination de la fraction de la valeur des titre Y détenus par la société X représentative d'immeuble
 $= 266\ 666,67 \times 50\ \% = 133\ 333,33\ €$

Détermination de la fraction imposable des titres



Étape 2 : détermination de la fraction de la valeur des **titres X** représentative des biens immobiliers

Détermination du coefficient immobilier de la société X
 $= 533\,333 / 1\,500\,000 = \mathbf{0,35}$

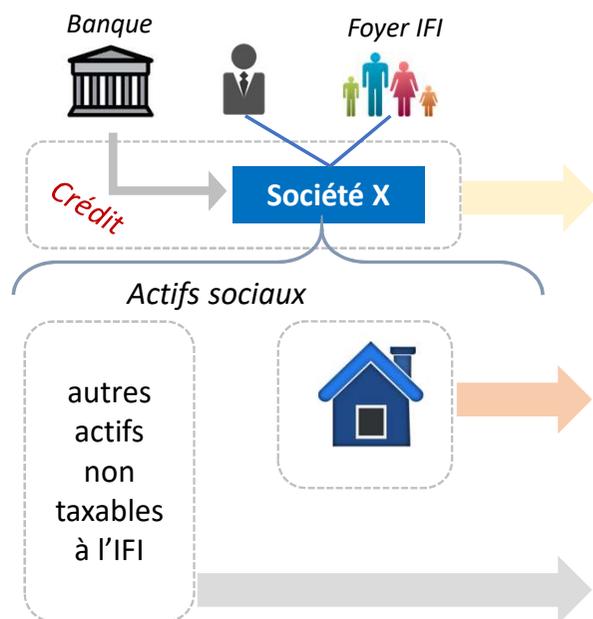
Détermination de la valeur vénale de la société X :
 $400\,000 + 850\,000 + 250\,000 = \mathbf{1\,500\,000\,€}$

Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société X = $\mathbf{0,35} \times 1\,500\,000 = \mathbf{525\,000\,€}$

Détermination de la fraction de la valeur des titres X représentative d'immeuble à déclarer par le redevable
 $= 525\,000 \times \mathbf{60\%} = \mathbf{315\,000\,€}$

Détermination de la fraction imposable des titres

- **Nécessité de procéder à plusieurs évaluations**



Évaluer les **titres de la société** pour laquelle la loi a prévu la **réintégration de certaines dettes**.

Évaluer les **immeubles ou droits immobiliers** de la société en appliquant les mêmes règles qu'en cas de détention directe.

La détermination du **coefficient immobilier** nécessitera également d'évaluer l'ensemble de l'**actif brut non immobilier** de la société.

Règles générales d'évaluation des titres

- La valorisation des biens est déterminée selon les **règles applicables aux droits de succession** (*CGI, art. 973*);
- Les biens imposables sont, en principe, évalués à leur **valeur vénale** selon une déclaration estimative des redevables ;
- On retient la **valeur vénale réelle** au **1^{er} janvier de l'année d'imposition**.

Règles générales d'évaluation des titres

- **Titres non cotés** → possibilité de recourir aux principes généraux contenus dans le Guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société de l'administration ;
- **Valeurs mobilières cotées** → **option** entre le **dernier cours connu au 1^{er} janvier** de l'année d'imposition **et la moyenne des 30 derniers** cours précédant cette date.

Règles spéciales d'évaluation des titres

Hypothèses de réintégration de certaines dettes sociales

- **L'enjeu majeur**, c'est le **passif social**, en principe déductible, **sauf** en matière d'IFI où il existe des **règles particulières** : certaines dettes ne sont pas déductibles.
- L'endettement de la société ou de l'organisme permet de **diminuer la valeur des titres** et donc l'**IFI**.

Règles spéciales d'évaluation des titres

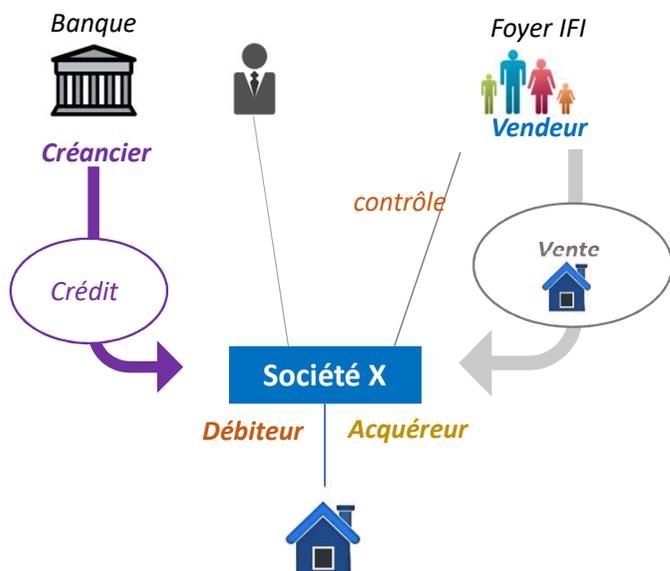
Hypothèses de réintégration de certaines dettes sociales

Le législateur a donc prévu un ensemble de **règles spécifiques** visant à **exclure**, pour la valorisation des titres, des **dettes sociales présumées créées aux fins d'optimisation fiscale**, i-e celles contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme :

- en cas de **vente** d'un actif imposable à **soi-même**, indépendamment de la qualité du prêteur (*CGI, art. 973, II, 1°*) ;
- pour financer l'acquisition d'un actif imposable et/ou certaines dépenses afférentes à un tel actif, lorsque le prêteur est :
 - ✓ un **membre du foyer IFI** (*CGI, art. 973, II, 2°*) ;
 - ✓ un **membre du groupe familial** de l'un des membres du foyer IFI (*CGI, art. 973, II, 3°*) ;
 - ✓ une **société ou un organisme contrôlé** par les membres du foyer IFI et leur groupe familial (*CGI, art. 973, II, 4°*).

Règles spéciales d'évaluation des titres

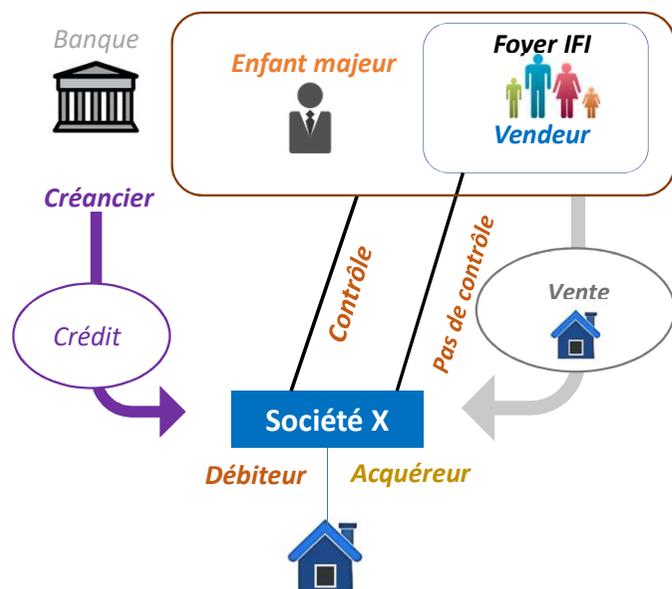
Hypothèse de réintégration de certaines dettes sociales : vente d'un « actif imposable » à soi-même



- **Principe** : les **dettes** contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme ne sont **pas prises en compte**, indépendamment de la qualité du prêteur, lorsque :
 - ✓ cette dette a pour objet l'**acquisition** d'un **actif imposable** appartenant à un ou plusieurs membres du foyer IFI ;
 - ✓ et que la société acquéreur est **contrôlée** par les membres du foyer IFI au sens de l'article 150-0 B ter, III, 2° du CGI.
- ❖ *Les prêts finançant des dépenses afférentes à un actif taxable (**travaux**) ne sont pas visés par la réintégration.*
- **Réintégration** de la **totalité** de la dette (CGI, art. 973, II, 1°).
- **Exception** : justification que le prêt n'a pas été contracté dans un **objectif principalement fiscal**.

Règles spéciales d'évaluation des titres

Hypothèse de réintégration de certaines dettes sociales : vente d'un « actif imposable » à soi-même



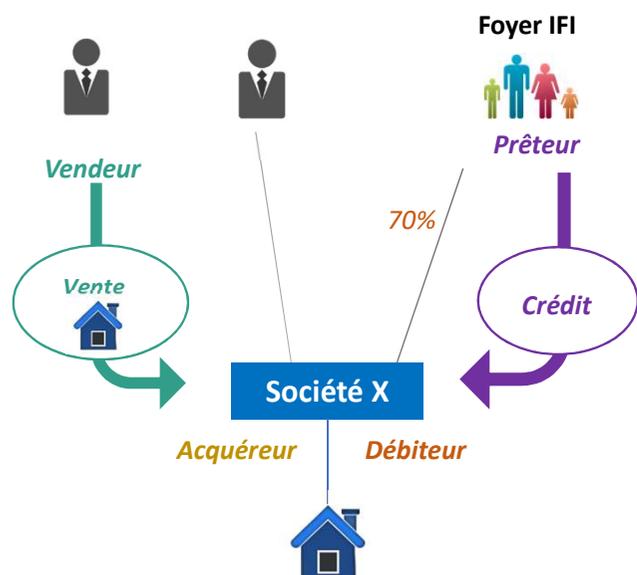
Le contrôle est caractérisé lorsque le **redevable** :

- seul ou conjointement, avec l'un des membres du foyer IFI :
 - ✓ ou en vertu d'un **accord conclu** avec d'autres associés ou actionnaires, **détient la majorité des droits de vote** ou des **droits dans les bénéfices sociaux** de la société ou de l'organisme ;
 - ✓ **exerce en fait le pouvoir de décision** ;
- et une ou plusieurs personnes **agissant de concert** sont considérées comme contrôlant conjointement une société, i-e déterminent en fait les décisions prises en AG.

Présomption de contrôle lorsque le redevable dispose, directement ou indirectement, d'une **fraction des droits de vote** ou des **droits dans les bénéfices sociaux égale ou supérieure à 33,33 %** et qu'**aucun autre associé ne détient**, directement ou indirectement, **une fraction supérieure**.

Règles spéciales d'évaluation des titres

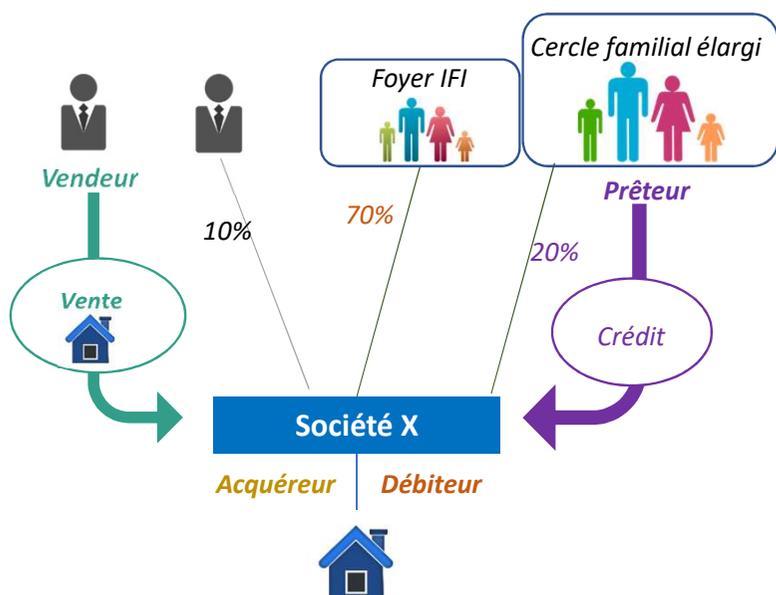
Hypothèse de réintégration de certaines dettes sociales : dette contractée auprès d'un membre du foyer IFI



- **Principe** : les **dettes** contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme ne sont **pas prises en compte** lorsque :
 - ✓ cette dette a pour **objet** l'acquisition d'un **actif imposable** et/ou certaines dépenses afférentes à un tel actif,
 - ✓ et que le **prêteur** est un **membre du foyer IFI**.
- **Réintégration** de la dette « **à proportion** » de la participation des membres du foyer IFI dans la société (CGI, art. 973, II, 2°).
- **Exception** : justification que le prêt n'a pas été contracté dans un **objectif principalement fiscal**.

Règles spéciales d'évaluation des titres

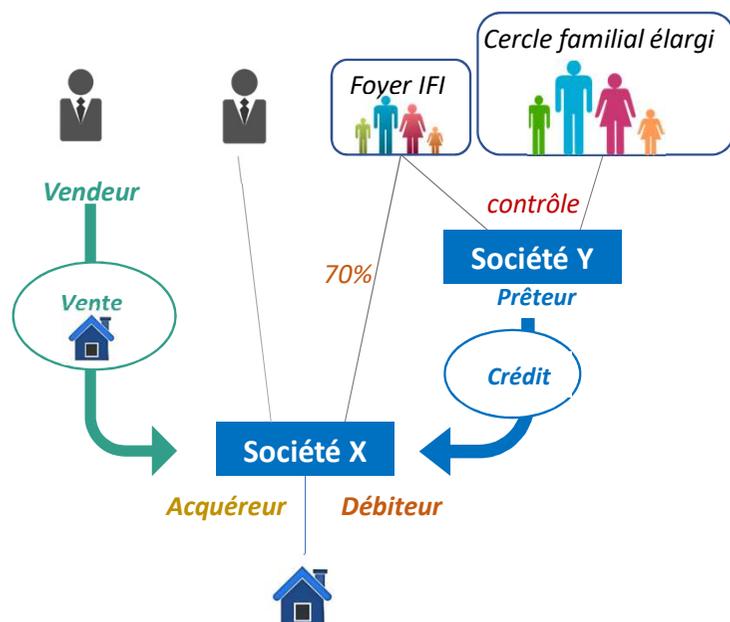
Hypothèse de réintégration de certaines dettes sociales : dette contractée auprès du cercle familial élargi



- **Principe** : les **dettes** contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme ne sont **pas prises en compte** lorsque :
 - ✓ cette dette a pour **objet** l'acquisition d'un **actif imposable** et/ou certaines dépenses afférentes à un tel actif,
 - ✓ et que le prêteur est un ascendant, descendant, frère ou sœur de l'un des membres du foyer IFI.
- **Réintégration** de la dette « *à proportion* » de la participation du prêteur et des membres du foyer IFI dans la société (CGI, art. 973, II, 3°).
- **Exception** : justification du **caractère normal** des conditions du prêt.

Règles spéciales d'évaluation des titres

Hypothèse de réintégration de certaines dettes sociales : dette contractée auprès d'une entité contrôlée

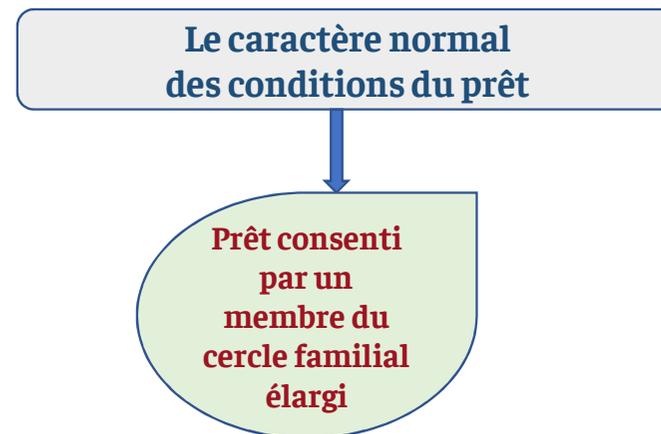
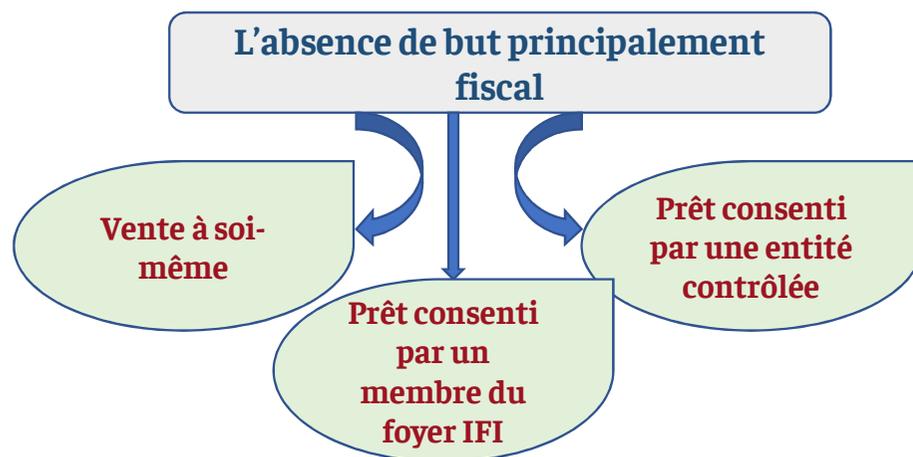


- **Principe** : les **dettes** contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme ne sont **pas prises en compte** lorsque :
 - ✓ cette dette a pour **objet** l'acquisition d'un **actif imposable** et/ou certaines dépenses afférentes à un tel actif,
 - ✓ et que le prêteur est une société **contrôlée*** directement ou indirectement par les membres du foyer IFI et leur groupe familial.
- * *au sens de l'article 150-0 B ter, III, 2° du CGI.*
- **Réintégration** de la dette « **à proportion** » de la participation des membres du foyer IFI dans la société débitrice (*CGI, art. 973, II, 4°*).
- **Exception** : justification que le prêt n'a pas été contracté dans un **objectif principalement fiscal**.

Règles spéciales d'évaluation des titres

Comment neutraliser les clauses anti-abus ?

- À titre de clause de sauvegarde, **deux exceptions légales** permettent d'écarter les clauses anti-abus et de **rendre déductibles des dettes sociales présumées non déductibles**.



Comment neutraliser les clauses anti-abus ?

a. L'absence de but principalement fiscal

- Cette notion s'apprécie au regard de la charge d'IFI (et non d'autres impôts) ;
- La circonstance que la **dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018**, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt est susceptibles de caractériser un **objectif principalement autre que fiscal** (BOI-PAT-IFI-20-30-30, § 240) ;

Comptes-courants d'associés antérieurs au 1^{er} janvier 2018...

- En pratique, lorsque la dette contractée est mise en place avec **plusieurs objectifs différents**, l'analyse du **caractère principal** de l'un des objectifs résulte d'une **appréciation de fait** (BOI-PAT-IFI-20-30-30, § 240).



Comment neutraliser les clauses anti-abus ?

b. Le caractère normal des conditions du prêt

- Le redevable doit justifier du **caractère normal des conditions du prêt**, notamment du **respect du terme des échéances**, du **montant** et du **caractère effectif des remboursements**.
 - ✓ Quid du compte courant ?
- L'Administration indique que le caractère normal du prêt s'apprécie notamment au regard des **pratiques bancaires usuelles** dans le domaine concerné (*BOI-PAT-IFI-20-30-30, § 270*).
 - ✓ Ces pratiques ne sont pas celles des **prêts familiaux**, généralement stipulés sans intérêts !
 - ✓ La charge de la preuve incombant au contribuable, il est conseillé d'établir un **contrat de prêt écrit et enregistré** et de le faire exécuter à la lettre.

I. Structuration de la dette

Daniel GUTMANN

Professeur à l'École de droit de la Sorbonne,
Avocat associé, CMS Francis Lefebvre Avocats

Problème pratique n° 1 : la qualification de la dette

- Les dettes obéissent à un régime différent selon leur nature
- En particulier, les prêts in fine et les prêts sans terme sont soumis à un régime spécifique
 - Amortissement fictif lié au souci d'éviter une pluri-déduction intégrale de ces dettes
- Problématique différente de la qualification pour les prêts souscrits en direct par les membres du foyer fiscal ou pour les prêts souscrits par des sociétés

Le prêt in fine souscrit par une personne physique

Les dettes mentionnées au I de l'article 974 correspondant à des **prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat** contractés pour l'achat d'un actif imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt (art. 974 II CGI).

- NB : le BOFIP définit les prêts in fine comme « des prêts dont le capital est remboursé seulement à l'issue du contrat de prêt » (BOI-PAT-IFI-20-40-20, n° 10)

- **Exemple figurant au BOFIP :**

Prêt à terme d'un montant de 1 M € souscrit le 30 juin 2018 afin d'acquérir un bien immobilier imposable. Le remboursement du capital est prévu en juin 2033 soit au bout de 15 ans.

IFI 2019 : dette déductible à 100% car au 1^{er} janvier 2019, aucune année pleine ne s'est encore écoulée.

IFI 2020 : déduction de 1 000 000 - (1 000 000 x 1/15) = 933 333 €.

Et ainsi de suite.

Le prêt sans terme souscrit par une personne physique

- Les dettes mentionnées au I de l'article 974 du CGI « correspondant à des prêts ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital », contractées pour l'achat d'un actif imposable, sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.
 - ✓ Les contrats de prêt sans terme sont donc traités comme des contrats de prêt avec un terme de 20 ans et un remboursement linéaire
 - ✓ Pour ce calcul, il n'y a lieu de tenir compte que des années écoulées depuis le versement du prêt. Ainsi, les années commencées et non achevées ne sont pas prises en compte.
- Pour mémoire, le II de l'article 974 du CGI a été validé par le Conseil constitutionnel (point 75 de la décision n°2017-758 DC du 28 décembre 2017)
 - ✓ Les sénateurs requérants estimaient que les règles sur les prêts in fine et sans terme créaient une présomption irréfragable de fraude fiscale et que, en ne permettant pas au contribuable d'apporter la preuve que le recours aux emprunts visés par ce paragraphe était justifié par des raisons autres que fiscales, le législateur méconnaissait le principe d'égalité devant les charges publiques

Le traitement de ces prêts lorsqu'ils sont souscrits par une société

Lorsque ces deux types de prêts (prêt in fine et prêt sans terme) sont souscrits par une société, les règles de déductibilité encadrée ont, depuis la LF pour 2019, un impact sur l'évaluation des titres de cette société

- Art. 973, III CGI : « pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, les dettes correspondant aux prêts mentionnés au II de l'article 974 contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme **pour l'achat d'un actif imposable** sont prises en compte chaque année à hauteur du montant déductible défini à ce même II ».
- Ainsi, ce type de dette souscrite par une société est pris en compte pour son **montant global** dans la mesure où elle n'est pas liée à l'acquisition d'un actif imposable

Exemples de difficulté à qualifier

- **Exemple 1 : le compte courant (voir plus loin)**

- **Exemple 2 : le prêt lombard**
 - ✓ Soit un contrat de prêt prévoyant une mise à disposition de fonds par un prêteur à une personne physique via une ou des avances à terme fixe de 12 mois.
 - ✓ Au terme de cette avance et si le client désire continuer à utiliser la facilité de crédit, l'avance est remboursée par l'émission d'une nouvelle avance.
 - ✓ La facilité de crédit est accordée pour une durée indéterminée ou éventuellement pour une durée prévue à l'avance.

Exemples de difficulté à qualifier

Comment raisonner dans un tel cas ?

Plusieurs voies peuvent être explorées (selon les circonstances et la rédaction du contrat)

- Considérer que nonobstant la limitation à 12 mois de l'avance, on est en présence d'opérations successives formant un **ensemble unique** ; il faudrait alors appliquer les règles du prêt sans terme (amortissement fiscal sur 20 ans) ou celles du prêt in fine (si le renouvellement de l'avance est prévu pour s'arrêter au bout d'une période prédéterminée).
- Considérer que le **premier prêt** est le seul à être réellement affecté à l'acquisition du bien.
 - ✓ Ce qui nous amène à la question de l'impact du refinancement sur la déductibilité.

Problème pratique n° 2 : le refinancement de la dette

- Fréquence du problème (tant lorsque la dette est souscrite par un membre du foyer fiscal que lorsqu'elle est souscrite par une société) :
 - ✓ refinancement d'un crédit amortissable par un autre crédit amortissable
 - ✓ refinancement d'une dette in fine par une nouvelle dette in fine
 - ✓ refinancement d'un crédit amortissable par un compte courant
 - ✓ refinancement d'un compte courant par un prêt bancaire
- En cas de remboursement de la somme empruntée et de souscription d'une nouvelle dette, celle-ci continue-t-elle d'être considérée comme affectée aux actifs imposables ?
 - ✓ Autrement dit : le refinancement constitue-t-il la poursuite du financement de l'actif imposable (emprunt substitutif) ou le lien entre les deux prêts est-il juridiquement rompu ?
- La question se posait déjà pour les non-résidents et avait donné lieu à des prises de position individuelles par l'administration.
- La question des emprunts substitutifs est classique en matière de revenus fonciers mais les solutions peuvent-elles être transposées en matière d'IFI ?

Les enjeux distincts du refinancement selon que le débiteur originel est une personne physique ou une société

- Exemple : la loi de finances pour 2019 a étendu la règle d'amortissement fictif des dettes *in fine* à celles contractées par des sociétés détenant des actifs imposables afin notamment « *d'assurer, dans un objectif d'égalité de traitement conforme à l'intention du législateur lors de l'adoption de la loi de finances pour 2018, une **application uniforme** des règles de déductibilité des dettes, à la fois pour ce qui concerne la valorisation des parts ou actions imposables et pour le calcul du montant de passif déductible de l'assiette* ».

- Or pourtant :**

	Passif IFI <i>(prêt souscrit par un membre du foyer)</i>	Evaluation de titres de société <i>(prêt souscrit par une société)</i>
Si le lien entre la 1 ^{ère} et la 2 nd dette est consacré	La 2 nd dette est déductible et subit l'amortissement fictif	La 2 nd dette est déductible et subit l'amortissement fictif
Si le lien entre la 1 ^{ère} et la 2 nd dette est dénié	La 2 nd dette n'a plus d'objet immobilier. Elle n'est pas déductible	La 2 nd dette n'a plus d'objet immobilier. Elle est déductible et ne subit pas d'amortissement fictif

La doctrine administrative sur le refinancement de la dette

- BOFIP relatif à l'objet immobilier de la dette souscrite par une personne physique : « **Est déductible la dette résultant d'un rachat de prêt par un établissement bancaire lorsque la dette correspondant au prêt racheté était elle-même déductible** » (BOI-PAT-IFI-20-40-10, n° 170).
 - ✓ Qu'est-ce qu'un « rachat de prêt »? L'administration semble ici viser le rachat par un établissement bancaire différent du premier prêteur.
 - ✓ La substitution par le même établissement d'une nouvelle avance aux mêmes conditions ne pourrait alors être considérée comme un « rachat de prêt »
- Compte tenu des enjeux différents du refinancement selon que la dette est souscrite par une personne physique ou une société, une attention particulière doit être portée à la rédaction des nouveaux contrats de prêt selon que l'on recherche la poursuite du prêt originel (prêt souscrit en direct) ou la rupture du lien entre le 1^{er} et le 2nd prêt (prêt souscrit par une société).

Difficultés particulières en cas de succession de dettes

- La succession de deux dettes de nature différente entraîne-t-elle toujours la rupture du lien juridique entre les deux ?
- Succession de deux dettes in fine
 - ✓ Si l'une est la continuation juridique de l'autre, comment combiner les deux amortissements fictifs ?
 - ✓ Au cas inverse, peut-on « recharger » une dette in fine pour recréer une déduction intégrale ?
 - ✓ Deux dettes in fine successives peuvent-elles être requalifiées en un contrat sans terme ?
 - Si oui, la déduction s'arrête-t-elle à l'expiration d'un délai « butoir » de 20 ans ?

II. Déductibilité de la dette sociale

Béatrix ZILBERSTEIN

Avocat associé, Fidal

Déductibilité de la dette sociale

La loi prévoit d'écarter et/ou de restreindre la déduction de certaines dettes sociales.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- lorsque le redevable n'est **pas dans le champ d'une clause anti-abus**, la dette sociale est en principe déductible, sous réserve des règles applicables depuis le 1^{er} janvier 2019 aux prêts in fine et aux prêts sans terme souscrits par des sociétés ou organismes ;
- lorsque le redevable est **dans le champ d'une clause anti-abus** :
 - ✓ soit il ne peut **pas bénéficier de la clause de sauvegarde** : la clause anti-abus va alors s'appliquer et il va falloir déterminer le montant de la dette à réintégrer ;
 - ✓ soit il peut **bénéficier de la clause de sauvegarde** : la clause anti-abus est alors neutralisée et la dette devient déductible en totalité, sous réserve des règles d'amortissement prévues pour les prêts in fine et les prêts sans terme.

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

Hypothèses	Application de la loi	Application du BOFiP (BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019)
Vente à soi-même	Intégralité de la dette (CGI, art. 973, II, 1°)	Intégralité de la dette (§ 70)
Dette sociale contractée auprès de membre(s) du foyer IF	à proportion de la participation du redevable dans la société, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer IFI (CGI, art. 973, II, 2°)	à proportion de la participation détenue, <u>directement ou indirectement</u> , par le redevable et les membres du foyer IFI dans la société ou l'organisme (§120)
Dette sociale contractée auprès du cercle familial élargi	à proportion de la participation du membre du cercle familial dans la société, seul ou conjointement, avec les membres du foyer IFI (CGI, art. 973, II, 3°)	à proportion de la participation détenue , <u>directement ou indirectement</u> , par le redevable et les membres du foyer IFI dans la société ou l'organisme (§ 120)
Dette sociale contractée auprès d'une entité contrôlée	à proportion de la participation du redevable dans la société seul ou conjointement avec les autres membres du foyer IFI (CGI, art. 973, II, 4°)	à proportion de la participation détenue , <u>directement ou indirectement</u> , par le redevable et les membres de son foyer dans la société ou l'organisme (§ 150)

Mais l'administration précise aussi... : BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 200

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

Conséquences de la non-déductibilité des dettes visées par les règles anti-abus

- Ces **dettes** ne peuvent **pas** être **prises en compte** pour l'**évaluation des titres détenus**, directement ou indirectement, **par le redevable** et les **membres de son foyer IFI**.
- Pour une même société, la **non-déductibilité** de ces dettes ne s'applique que pour la **valorisation des titres du redevable et des personnes de son foyer IFI** et non pour la valorisation des titres d'autres redevables de l'IFI.
- Ainsi, pour le **redevable concerné**, la **fraction de la valeur des titres représentative d'actifs imposables** détenus directement ou indirectement par ces entités **doit être corrigée** du montant des dettes contractées par la société ou par l'organisme **dont la loi exclut la prise en compte** en application des **1° à 4° de l'article 973 du CGI** pour la valorisation de leurs parts ou actions appartenant au foyer fiscal.

BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 190 et 200

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

Conséquences de la non-déductibilité des dettes visées par les règles anti-abus

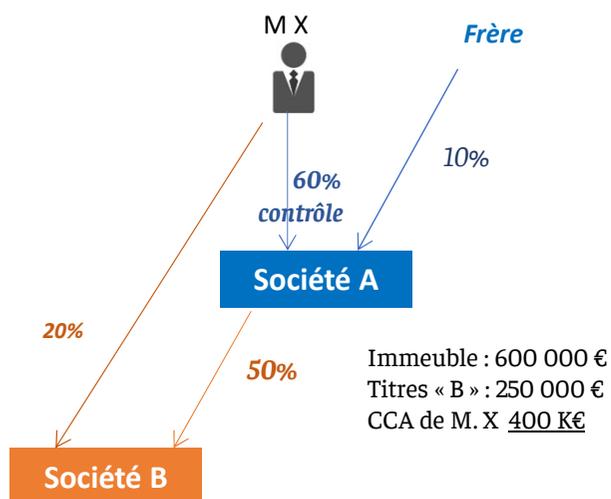
« En pratique **deux cas de figure** sont possibles :

- la **dette** est contractée par la **société** ou l'organisme dont le **redevable détient directement des parts** ou actions. Dans ce cas de figure, le **redevable** se contente de **revaloriser** du **montant de la dette non déductible** la **valeur vénale de l'entreprise**. Il applique ensuite à cette valeur rectifiée le coefficient correspondant à la fraction imposable de l'actif de l'entreprise afin d'obtenir son assiette imposable au titre de chacune des parts ou actions qu'il détient ;
- la **dette** est contractée par une **société** ou un organisme dont le **redevable détient indirectement des parts** ou actions. Dans ce cas de figure, le **redevable** devra **revaloriser** du **montant de la dette non déductible** la **valeur vénale de la société** ou de l'organisme **qui a contracté cette dette**. La **valeur vénale rectifiée de ces titres viendra augmenter l'actif imposable et l'actif total de la société** ou de l'organisme **qui les détient** et, par conséquent, **affectera la proportion de la valeur imposable des titres de cette dernière**. Cette correction doit être reproduite tout au long de la chaîne de participation jusqu'à la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions ».

BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 200

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

Conséquences de la non-déductibilité des dettes visées par les règles anti-abus



Immeuble 100 000€
CCA de M. X 75 K€
Passif 200 K€

Exemple : BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 210

Énoncé :

M. X détient 60 % du capital de la société A **qu'il contrôle** et 20 % du capital de la société B. Son cercle familial détient 10 % de la société A.

La **société A** est **valorisée 7 M€**. Elle détient un **actif d'une valeur vénale de 8 M€** dont un **immeuble** imposable d'une valeur vénale de 600 000 € et une participation de 50 % dans la société A d'une valeur vénale de 250 000 €.

La **société B** est **valorisée 500 K€**. Elle détient un **actif de 700 000 €** auquel figure un **immeuble** imposable d'une valeur vénale de 100 000 €. À son passif, figure une dette de **200 000 €**.

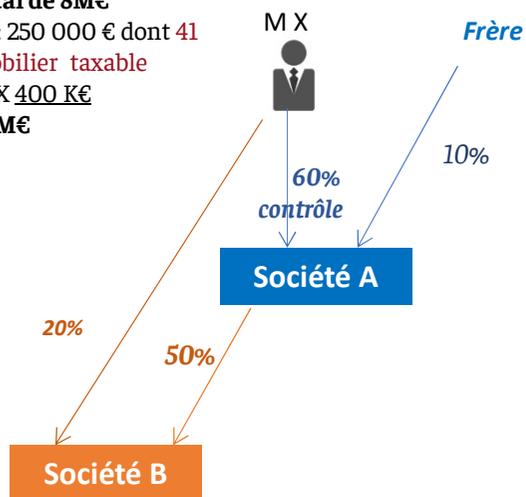
Les deux immeubles imposables détenus par les sociétés A et B **ont été acquis par financement en CCA de M. X.**

Solution : ces CCA **ne sont pas déductibles** pour l'évaluation des parts de A et B dont la valeur doit être retraitée.

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ? Conséquences de la non-déductibilité des dettes visées par les règles anti-abus

Le redevable devra revaloriser du **montant de la dette non déductible la valeur vénale de la société ou de l'organisme qui a contracté cette dette**

Immeuble A : 600 000 € sur un **actif total de 8M€**
Titres « B » : 250 000 € dont **41 071 € immobilier taxable**
CCA de M. X **400 K€**
Valorisée **7M€**

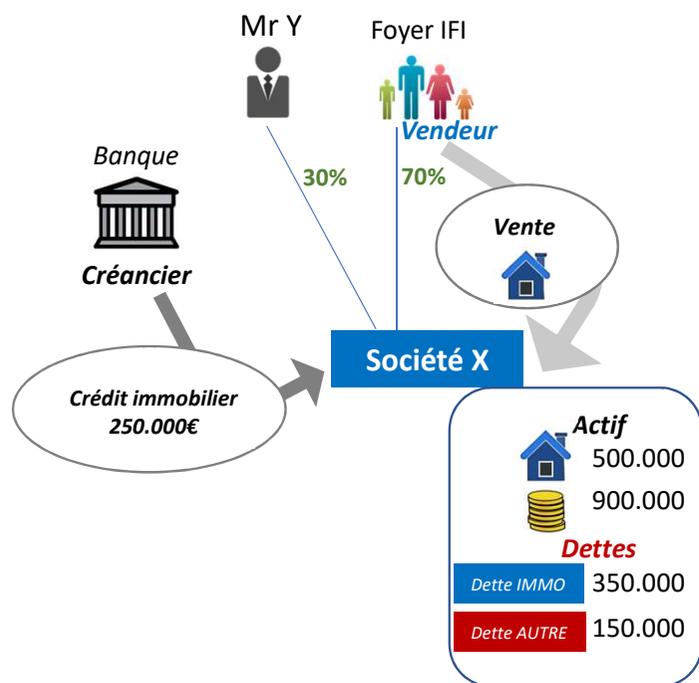


Immeuble B : 100 000€ sur un **actif total de 700 000 €**
CCA de M. X **75 000 €**
Valorisée **500 K€**

	Valeur vénale réelle retraitée	Valeur vénale de B + montant de l'emprunt non déductible (CCA) = 500 000 + 75 000 = 575 000 €
Titres B	Coefficient imposable	= 100 000 / 700 000 = 1/7
	Fraction imposable de la valeur des titres « B » détenus directement par M X	= 575 000 x 1/7 x 20% = 16 428 €
Titres A	Valeur vénale retraitée	Valeur vénale de A + montant de l'emprunt non déductible (CCA) = 7 000 000 + 400 000 + (75 000 € x 50 %) = 7 437 500 €
	Actif imposable retraité de « A »	Immeuble imposable + fraction de la valeur des titres B imposable : = 600 000 + [575 000 x 1/7 x 50 %] = 600 000 + 41 071 = 641 071 €
	Actif total retraité de « A »	en tenant compte de la revalorisation des titres « B » : = (8 000 000 + [75 000 x 50 %]) = 8 037 500 €
	Coefficient imposable des parts « A »	= 641 071 / 8 037 500 = 0,08
	Fraction taxable des titres « A »	= 7 437 500 x 0,08 x 60 % = 357 000 € et non 355 929 €

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

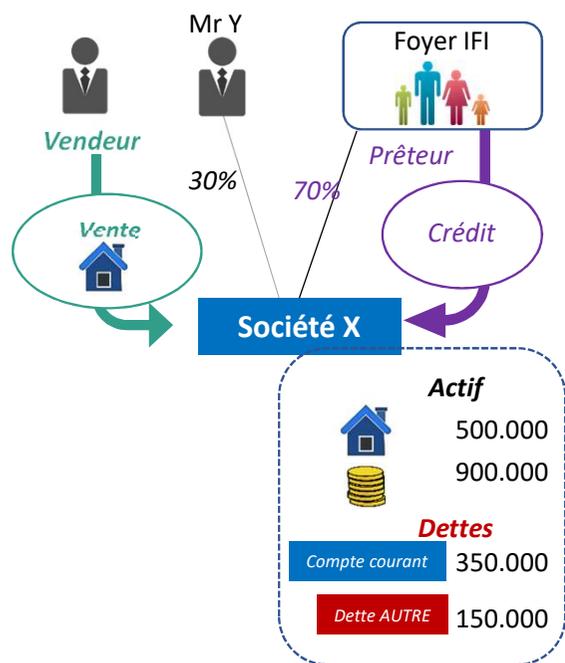
1. En cas de vente d'un « actif imposable » à soi-même



	Foyer IFI	M. Y
Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500.000/1.400.000 = 0,357	= 0,357
Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1.400.000 – 500.000 = 900.000€	= 900.000 €
Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	Détermination de la valeur vénale retraitée de la société X : <i>intégration de la dette non déductible</i> = 900.000 € + 350.000 € = 1.250.000 € = 1.250.000 x 0,357 x 70 % = 312.375 €	= 900.000 x 0,357 x 30 % = 96.390 €

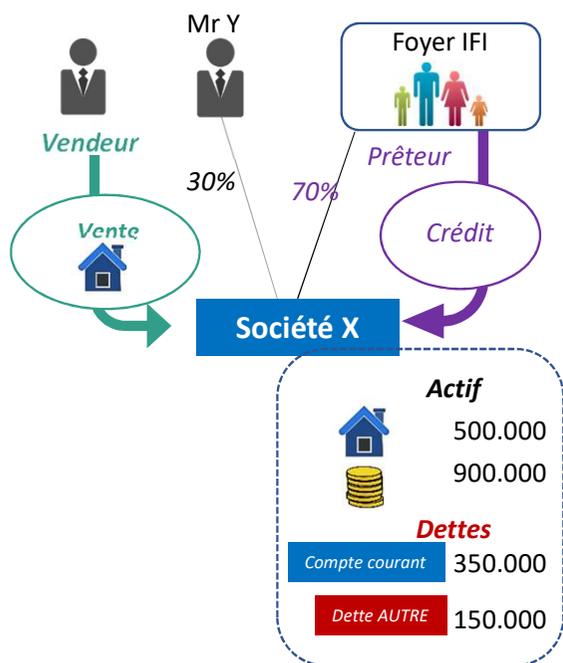
1. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

2. Lorsque la dette sociale est contractée auprès de membre(s) du foyer IFI



Situation	application de la loi	application du BOFiP
Foyer IFI Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500.000/1.400.000 = 0,357	= 0,357
Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1.400.000 – 500.000 = 900.000€	= 900.000 €
Détermination de la valeur vénale retraitée de la société X	<i>intégration du CCA à hauteur de la participation du foyer IFI :</i> = 900.000 € + (350.000 x 70 %) = 1.145.000 €	<i>intégration du CCA à hauteur de 100 %</i> = 900.000 € + 350.000 = 1.250.000 €
Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	= 1.145.000 x 0,357 x 70 % = 286.135,50 €	= 1.250.000 x 0,357 x 70 % = 312.375 €

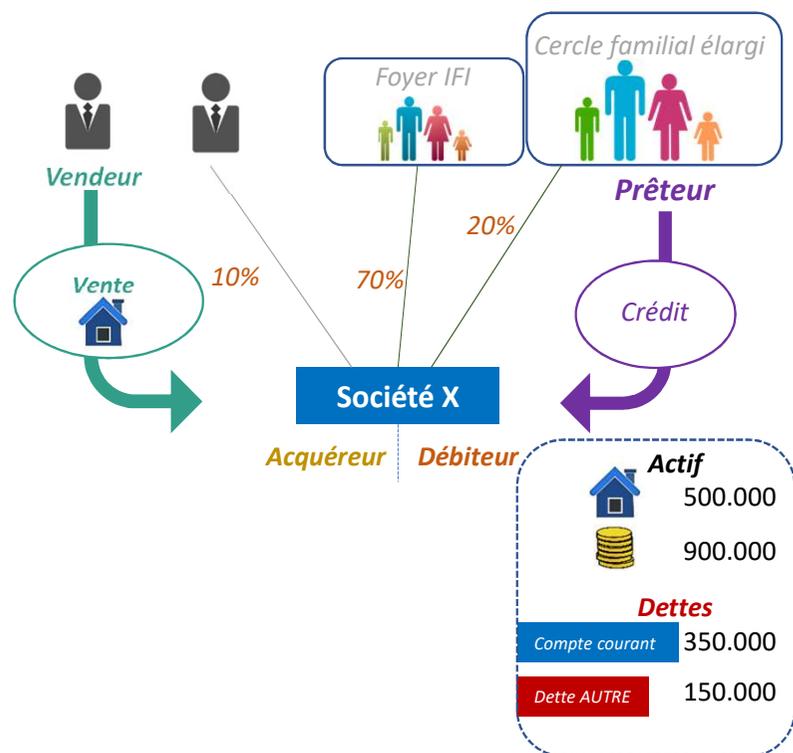
- I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?
2. Lorsque la dette sociale est contractée auprès de membre(s) du foyer IFI



Situation	application de la loi	application du BOFiP
M.Y	Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI = 900.000 x 0,357 x 30 % = 96.390 €	= 900.000 x 0,357 x 30 % = 96.390 €

I. À défaut de neutralisation : quel est le quantum de la dette à réintégrer ?

3. Lorsque la dette sociale est contractée auprès du cercle familial élargi



		application de la loi	application du BOFiP
Foyer IFI	Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500.000 / 1.400.000 = 0,357	= 0,357
	Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1.400.000 – 500.000 = 900.000 €	= 900.000 €
	Détermination de la valeur vénale retraitée de la société X	<i>intégration du CCA à hauteur de la participation du prêteur et des membres du foyer IFI :</i> = 900.000 € + (350.000 x 90%) = 1.215.000 €	<i>intégration du CCA à hauteur de 100% :</i> = 900.000 € + 350.000 = 1.250.000 €
	Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	= 1.215.000 x 0,357 x 70 % = 303.628,50 €	= 1.250.000 x 0,357 x 70 % = 312.375 €

II. Déductibilité encadrée des dettes afférentes à des prêts *in fine* et à des prêts sans terme

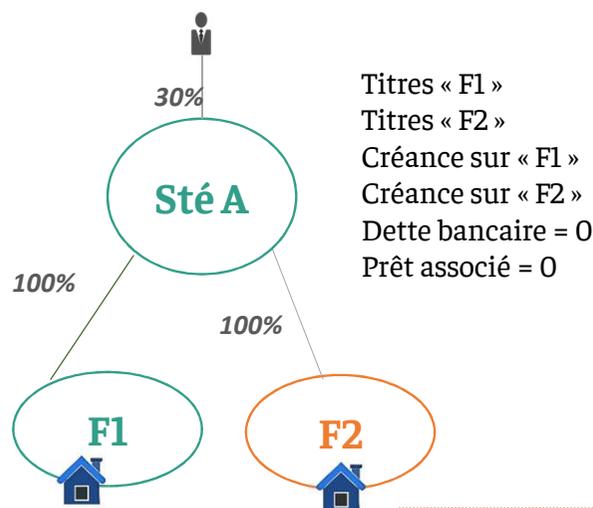
1. Rappel des règles d'amortissement

- A compter de **2019**, les **prêts « *in fine* »** et les **prêts sans terme** contractés, directement ou indirectement, par une société ou un organisme **pour l'achat d'un actif imposable**, sont pris en compte, pour la valorisation des parts ou actions, **chaque année**, à hauteur du **montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale** :
 - ✓ **à ce même montant** multiplié par le **nombre d'années écoulées** depuis le versement du prêt **et divisé** par le **nombre d'années total de l'emprunt**, pour les prêts « *in fine* » ;
 - ✓ **à un vingtième de ce montant par année écoulée** depuis le versement du prêt, pour les prêts sans terme (CGI, art. 974, II modifié)(CGI, art. 973, III).
- Le législateur a souhaité que les dettes contractées dans le cadre de prêts *in fine* ou sans terme par des « personnes morales » **soient prises en compte selon les même règles que pour les personnes physiques** (LF 2019, Rapport Sénat n°147, tome II).

II. Déductibilité encadrée des dettes afférentes à des prêts in fine et à des prêts sans terme

2. **Hypothèse** : exemple de prêts bancaire et « associés » in fine : **année 5** sur une **durée totale** d'emprunt de **10 ans** : on retraite la valeur des titres pour tenir compte des règles d'amortissement de ces prêts

Déterminer la fraction de la valeur des titres F1 et F2 représentative d'immeubles



Immeuble F1 : 300
Dettes bancaires : 150
Dettes associées « A » : 50

Immeuble F2 : 200
Actif non immobilier : 100
Dettes bancaires : 100
Dettes associées « A » : 100

F1 valorisée = $[300 - (150 + 50)] = 100$

- Détermination du **coefficient** immobilier de la société F1 = **1**
- Détermination de la **valeur vénale de F1 retraitée de la dette non déductible**
= $100 + [(150 + 50) - (150 + 50) \times 5/10] = 200$
- Application du coefficient immobilier à la valeur vénale corrigée des titres F1
= $200 \times 1 = 200$
- Détermination de la fraction de la valeur des titres F1 représentative d'immeuble = **200**

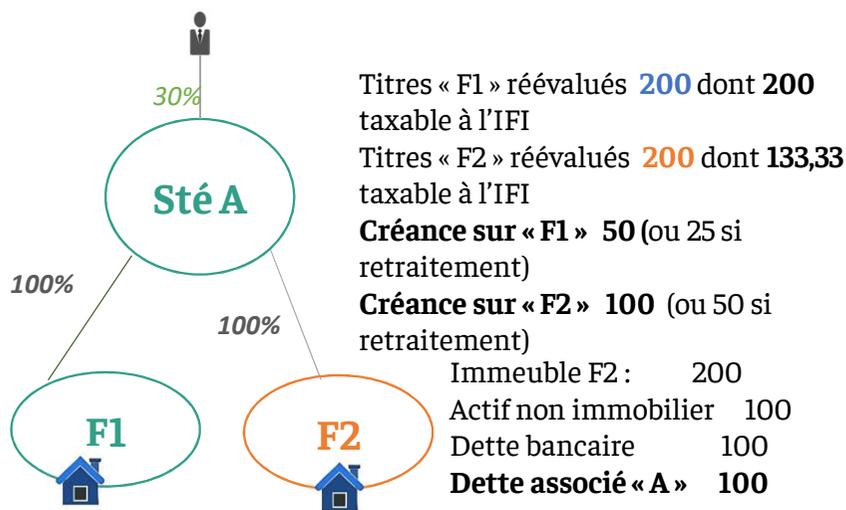
F2 valorisée = $[(200 + 100) - (100 + 100)] = 100$

- Détermination du **coefficient** immobilier de la société F2 = $200 / 300 = 2/3$
- Détermination de la **valeur de F2 retraitée de la dette non déductible**
= $100 + [(100 + 100) - (100 + 100) \times 5/10] = 200$
- Application du coefficient immobilier à la valeur vénale corrigée des titres F2
= $200 \times 2/3 = 133,33$
- Détermination de la fraction de la valeur des titres F2 représentative d'immeuble = **133,33**

II. Déductibilité encadrée des dettes afférentes à des prêts in fine et à des prêts sans terme

2. **Hypothèse** : exemple de prêts bancaire et « associés » in fine : **année 5** sur une **durée totale** d'emprunt de **10 ans** : on retrace la valeur des titres pour tenir compte des règles d'amortissement de ces prêts

Détermination de la fraction de la valeur des parts de la société « A » à déclarer à l'IFI



Immeuble F1 : 300
Dette bancaire 150
Dette associé « A » 50

- Société « A » après réévaluation = **200** + **200** + **150** (ou 75) = **550** (ou 475)
- Coefficient** immobilier la société « A » = $(200 + 133,33) / 550 = 333,33 / 550 =$ **0,61** (ou 0,70)
- Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société « A » = $550 \times 0,61 =$ **335,5** ou (332,5)
- Détermination de la fraction de la valeur des parts de la société « A » à déclarer à l'IFI** : $335,5 \times 30\%$
= **100,65 €** (ou 99,75 €)

III. Le traitement des comptes-courants

Laurent BENOUDIZ

Expert-comptable, Bewiz,

Président de l'Ordre des experts-comptables de Paris et île de France

I. Les mesures anti-abus visant les comptes-courants d'associés

1. Le II de l'article 973 dispose que ne sont pas prises en compte les dettes contractées auprès de :

Redevable ou membre de son
foyer fiscal (2° du II - 973)

Membre du cercle familial d'un membre du
foyer fiscal : ascendant, descendant, frère,
sœur (3° du II – 973)

Pour l'acquisition d'un actif imposable et/ou certaines dépenses afférentes à un tel actif

à proportion de la participation détenue, directement ou indirectement, par le redevable et
les membres de son foyer

Sauf si le redevable justifie que
le prêt n'a pas été contracté
dans un objectif principalement
fiscal

Sauf si le redevable justifie du caractère
normal des conditions du prêt (respect du
terme des échéances, du montant et du
caractère effectif des remboursements)

- I. Les mesures anti-abus visant les comptes-courants d'associés
2. Et depuis le 1^{er} janvier 2019...

Les dettes ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, contractées pour l'achat d'un actif imposable, sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

II. De l'obligation de ventiler les comptes-courants en fonction de leurs origines ?

Origine du compte-courant d'associé	Clause anti-abus	Exception	Règle du In Fine
Apport finançant l'acquisition d'un actif imposable par le redevable ou son foyer fiscal	Oui	But non fiscal	Oui
Apport finançant l'acquisition d'un actif imposable par le cercle familial	Oui	Caractère « normal » du prêt	Oui
Apport remboursant l'emprunt bancaire ayant financé l'acquisition d'un actif imposable	Non	NA	Non
Apport finançant d'autres actifs	Non	NA	Non
Affectation du résultat bénéficiaire de la société	Non	NA	Non

II. De l'obligation de ventiler les comptes-courants en fonction de leurs origines ?

En conséquence, et si l'objectif est de réduire l'assiette soumise à l'IFI, il est donc conseillé :

1. De financer l'acquisition d'un actif imposable par un emprunt remboursé par des apports en compte-courant plutôt que par un apport en compte-courant direct ;
2. D'affecter le résultat bénéficiaire de la société en compte-courant d'associé... et le résultat déficitaire en report à nouveau ;
3. D'investir à travers la société par apport en compte-courant avec un double effet : réduire le coefficient de taxation et créer une dette déductible sans retraitements ;

Ce qui nécessite, lorsqu'un apport en compte-courant a été réalisé pour financer partiellement l'acquisition d'un actif imposable, de distinguer comptablement ce compte-courant d'origine, devant être retraité, du compte-courant provenant d'apports complémentaires ou d'affectation de résultats bénéficiaires...

II. De l'obligation de ventiler les comptes-courants en fonction de leurs origines ?

hypothèse n° 1 : financement comptant

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	capital	1 000
Trésorerie	1 000	Compte-courant	1 000 000

Cas 1 : Si le redevable est déjà assujetti à l'IFI, le compte-courant ne devrait que difficilement être considéré comme déductible...

Montant à déclarer à l'IFI : 1 M€

Cas 2 : Si le redevable a constitué la société et procédé à l'apport « à une date nettement antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt », l'exception s'applique.

Montant à déclarer à l'IFI : 0 €

On suppose que le bien dans 15 ans à une valeur de 1,5 M€.

Dans le cas 1, le montant imposable à l'IFI est de 1,5 M€.

Dans le cas n°2, le compte-courant doit être retraité lorsque le redevable sera assujetti à l'IFI en appliquant la règle du in fine, soit une dette déductible à hauteur de 5/20^{ème} et donc une assiette imposable de 1,25 M€.

II. De l'obligation de ventiler les comptes-courants en fonction de leurs origines ?

hypothèse n°2 : financement par emprunt

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 000	Emprunt bancaire	1 000 000

Que le redevable soit ou non imposable à l'IFI lors de la constitution de la société, la dette bancaire est déductible.

Montant à déclarer à l'IFI : 0 €

hypothèse n°2 : financement par emprunt - 15 ans après

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 000	Emprunt bancaire compte-courant	- 1 000 000

On suppose que le bien dans 15 ans à une valeur de 1,5 M€. Le compte-courant, constitué par apport en vue de rembourser l'emprunt, est en toute hypothèse déductible.

Montant à déclarer à l'IFI : 0,5 M€

L'acquisition du bien en direct aurait entraîné une assiette IFI de 1,5M€...

II. De l'obligation de ventiler les comptes-courants en fonction de leurs origines ?

hypothèse n°3 : financement par emprunt avec apport financier

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	capital	1 000
Trésorerie	1 001 000	Compte courant	2 000 000

On suppose que le bien à une valeur de 1,5 M€.

Le compte-courant à hauteur de 1 M€, constitué par apport en vue de rembourser l'emprunt, est en toute hypothèse déductible.

Le compte-courant apporté pour acquérir des placements financiers à hauteur de 1 M€ est également déductible.

Le coefficient de taxation est de 1,5/2,5, soit 60%

Montant à déclarer à l'IFI : 0,3 M€

III. L'incidence d'une transmission des titres sur la déductibilité du compte courant

Un contribuable détient une société disposant d'un actif imposable à l'IFI à hauteur de 5 M€ et d'un compte-courant constitué avant le 1^{er} janvier 2018 de 4 M€.

Assiette de l'IFI : 1 M€

Il décide de transmettre la pleine propriété de 99,99% des parts de la société à sa fille unique...

Le compte-courant du donateur est désormais un compte-courant du cercle familial pour le redevable de l'IFI qu'est devenu sa fille...

Assiette de l'IFI : 5 M€

Sauf à ce que le compte-courant face l'objet d'un remboursement à l'identique d'un prêt bancaire.

IV. Intérêt de refinancer un compte courant

Un contribuable détient un compte-courant pour 1 M€ constitué en 2000.

Le compte-courant a servi à financer l'acquisition à l'origine mais celui-ci étant antérieur au 1^{er} janvier 2018, il n'est pas concerné par la clause anti-abus (exclusion des opérations réalisées dans un but autre que fiscal).

Le compte-courant doit cependant être retraité selon la règle du « In Fine », soit un passif déductible au 31 décembre 2019 de 1/20^{ème} de 1 m€, soit 50.000 €.

Si le contribuable refinance par emprunt bancaire amortissable le compte-courant, le passif déductible redevient 1 M€...

Le compte-courant reconstitué au fil du temps pour rembourser l'emprunt sera en l'occurrence un passif non soumis à la règle anti-abus. Ainsi, et sans limite de temps, le passif déductible sera-t-il toujours de 1 M€, réparti entre la dette bancaire et les apports en compte-courant nécessaires à son remboursement.

V. Traitement du compte courant du non-résident

Stabilité et sécurité 😊

- Jusqu'en 2011, les comptes-courants des non-résidents dans les SPI venaient en déduction des actifs imposables à l'ISF.
- A compter de 2012, les compte-courants sont devenus non-déductibles de l'assiette de l'ISF.
- Par une décision du 19 septembre 2018, le Conseil d'Etat a décidé de l'annulation des commentaires administratifs en matière d'ISF retenant la non-déductibilité des comptes courants d'associés pour la valorisation des titres détenus par des non-résidents ouvrant ainsi droit à réclamation au titre des années 2016 et 2017.
- L'introduction de l'IFI rend à nouveau les compte-courants éventuellement non déductibles, selon les mêmes règles que pour les résidents fiscaux Français...

IV. Impact de la structure de l'investissement sur la base imposable

Pascal JULIEN SAINT-AMAND

Notaire associé, ancien avocat fiscaliste,

Président du Groupe Althémis

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

II. L'incidence des conventions de trésorerie dans les groupes de sociétés

III. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Première situation : Jean Reuvenpa détient la société suivante

Actif		Passif	
Participation	200.000	Capital	1.000.000
Contrat de capitalisation	800.000	Dette	0
Total	1.000.000	Total	1.000.000

Valeur de la société	1.000.000
Coefficient immobilier	0%
Base imposable à l'IFI	0

Il souhaite acquérir un bien immobilier de 1.000.000 € et financer cet achat par emprunt.

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 1 : Il achète le bien en direct et finance par emprunt

Valeur du bien : 1.000.000 €

Dette déductible : 1.000.000 €

Base imposable à l'IFI : 0 €

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 2 : Acquisition du bien par la société

Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.000.000
Participation	200.000		
Contrat de capitalisation	800.000	Dette	1.000.000
Total	2.000.000	Total	2.000.000

Valeur de la société	1.000.000
Coefficient immobilier	50%
Base imposable à l'IFI	500.000

L'acquisition du bien immobilier pourtant financé intégralement par emprunt entraîne pour le contribuable une base imposable à l'IFI injustifiée de 500.000 €

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 3 : Création d'une société civile filiale et achat du bien par celle-ci avec financement par emprunt.

Bilan de la société mère			
Actif		Passif	
Contrat et participations	1.000.000	Capital	1.001.000
Titres de la SC	1.000	Dette	0
Total	1.001.000	Total	1.001.000

Bilan de la société filiale			
Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.000
		Dette	999.000
Total	1.000.000	Total	1.000.000

Valeur de la société mère	1.001.000
Coefficient immobilier	0,1%
Base imposable à l'IFI	1.000

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Lorsque le contribuable détient une société qui possède des actifs et souhaite acquérir un bien immobilier qu'il financera par emprunt, selon la structuration retenue cette acquisition immobilière va générer ou non une base imposable à l'IFI.

Au cas particulier, base imposable de

- 50% de la valeur du bien acquis

OU

- 0% de la valeur du bien acquis

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Deuxième situation : Jean Reuvenpa détient la société suivante

Situation inverse de la précédente : l'immobilier est déjà détenu par une société non endettée.

Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.000.000
		Dette	0
Total	1.000.000	Total	1.000.000

Valeur de la société	1.000.000
Coefficient immobilier	100%
Base imposable à l'IFI	1.000.000

Il souhaite prendre une participation dans une société pour 1.000.000 €.

Il va financer cet investissement avec un emprunt.

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 1 : Il acquiert la participation par une autre société

Nouvelle société : Base imposable à l'IFI = 0 € (car elle ne détient que des biens mobiliers)

Société initiale : Base imposable à l'IFI inchangée = 1.000.000 €

Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.000.000
		Dette	0
Total	1.000.000	Total	1.000.000

Valeur de la société	1.000.000
Coefficient immobilier	100%
Base imposable à l'IFI	1.000.000

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 2 : Acquisition de la participation par emprunt et financement par emprunt

Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.000.000
Participation	1.000.000	Dette	1.000.000
Total	2.000.000	Total	2.000.000

Valeur de la société	1.000.000
Coefficient immobilier	50%
Base imposable à l'IFI	500.000

Le bien immobilier qui était intégralement taxable ne l'est plus du fait de cet investissement mobilier réalisé au sein de la même société.

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Option 3 : Création d'une société civile filiale et achat de la participation par cette filiale

Bilan de la société mère

Actif		Passif	
Immobilier	1.000.000	Capital	1.001.000
Titres de la filiale	1.000	Dette	0
Total	1.001.000	Total	1.001.000

Bilan de la société filiale

Actif		Passif	
Participation	1.000.000	Capital	1.000
		Dette	999.000
Total	1.000.000	Total	1.000.000

Valeur de la société	1.001.000
Coefficient immobilier	99,9 %
Base imposable à l'IFI	1.000.000

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Lorsque le contribuable détient une société qui possède des actifs immobiliers imposables et souhaite acquérir des actifs mobiliers par emprunt, selon la structuration retenue, cette acquisition peut réduire ou non sa base imposable à l'IFI.

Au cas particulier, la base imposable peut passer de 100% à 50%.

I. L'importance du choix de la localisation de la dette

Dernière illustration

- Un contribuable veut acquérir un fonds de commerce et l'immobilier au sein duquel l'exploiter ;
- L'un et l'autre ont la même valeur ;
- Il peut financer la moitié du prix d'acquisition et le solde par emprunt ;
- Nous supposerons que les conditions d'exonération de biens professionnels ne sont pas remplies.

Selon la localisation de la dette, la base imposable à l'IFI sera égale à 0%, 50% ou 100% de la valeur de l'immobilier :

- 0% si une structure ad hoc est constituée pour l'achat de l'immobilier avec financement par emprunt (que cette structure soit autonome ou filiale de celle qui achète le fonds) ;
- 50% si une seule et même structure acquiert murs et fonds ;
- 100% si une structure ad hoc est constituée pour l'achat du fonds de commerce avec financement par emprunt (que cette structure soit autonome ou filiale de celle qui achète le fonds).

- I. L'importance du choix de la localisation de la dette**
- II. L'incidence des conventions de trésorerie dans les groupes de sociétés**
- III. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres**

A. Présence d'une convention de trésorerie avec remontée des liquidités

Société holding			
Immobilier	5.000.000	Capital	16.000.000
Fonds	10.000.000	Réserves	
Prêt à filiale 1	1.000.000	Dettes filiale 1	0
Trésorerie	4.000.000	Dettes filiale 2	2.500.000
		Dettes filiale 3	1.500.000
Total	20.000.000	Total	20.000.000

Valeur de la société	16.000.000
Coefficient immobilier	25,0%
Base imposable à l'IFI	4.000.000

B. Absence de convention de trésorerie

Société holding			
Immobilier	5.000.000	Capital	16.000.000
Fonds	10.000.000	Réserves	
Trésorerie	1.000.000		
Total	16.000.000	Total	16.000.000

Valeur de la société	16.000.000
Coefficient immobilier	31,25%
Base imposable à l'IFI	5.000.000

L'existence d'une convention de trésorerie peut ainsi avoir des incidences non négligeables au regard de l'IFI, cette incidence étant amplifiée en cas de détention d'immobilier au sein des filiales.

- I. L'importance du choix de la localisation de la dette**
- II. L'incidence des conventions de trésorerie dans les groupes de sociétés**
- III. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres**

III. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres

Aux termes de l'article 968 du CGI, les actifs grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.

Si l'usufruitier d'un bien immobilier est une personne morale, la fraction imposable de la valeur des parts ou actions de cette personne que détient le redevable est déterminée en retenant **la seule valeur de l'usufruit du bien immobilier ainsi détenu par la société ou l'organisme.**

Toutefois, l'administration pourra, le cas échéant, mettre en œuvre la procédure d'abus de droit notamment dans le cas où l'interposition de la société résulte de la volonté d'éluder l'impôt.

III. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres

Société			
Usufuit immobilier	350.000	Capital	4.000.000
Fonds de commerce	5.000.000	Réserves	
Trésorerie	1.000.000	Dette non lié à l'usufuit	2.350.000
Total	6.350.000	Total	6.350.000

Bien immobilier d'une valeur de	1.000.000
Base imposable → usufuit	350.000

Valeur de la société	4.000.000
Coefficient immobilier	6%
Base imposable IFI	220.472

Conclusion :

La détermination de la base imposable à l'IFI lorsque l'immobilier est détenu au sein de société est d'une grande complexité.

Les retraitements délicats imposés à tous pour limiter les abus de certains, que d'autres textes permettent déjà de sanctionner sont révélateurs d'un mal très français.

Ne conviendrait-il pas de fusionner l'IFI et la taxe foncière (en conservant le nom d'IFI pour cet impôt fusionné) ? L'élargissement de la base des redevables permettra de revoir les taux pour les plafonner en fonction des rendements et sortir de l'ineptie consistant à appliquer les mêmes taux d'imposition indépendamment du rendement des biens.