

02.4

# Impôt sur la fortune immobilière : propositions d'évolution du cadre juridique



**Florence DEBOISSY,**

Professeur à l'Université de Bordeaux,  
Co-Directrice scientifique  
de la revue Ingénierie Patrimoniale



**Sandrine QUILICI,**

Directrice de l'ingénierie  
patrimoniale, Banque Pictet  
Co-Directrice scientifique  
de la revue Ingénierie Patrimoniale

En guise de conclusion du colloque « L'immobilier sociétaire à l'épreuve de l'IFI », il ressort des débats qui ont précédé que plusieurs propositions d'évolution du cadre juridique peuvent être formulées et transmises aux pouvoirs publics.

**Proposition n° 1 :** Préciser dans la doctrine administrative dans quelle mesure la condition d'affectation à l'exploitation est susceptible d'être remplie lorsque des actifs immobiliers, économiquement nécessaires à l'exploitation, sont mis pour les besoins du cycle d'exploitation à la disposition de tiers extérieurs au groupe, par exemple des sous-traitants.

**Proposition n° 2 :** Prévoir dans la loi de véritables exceptions *de minimis*, d'une part, pour exclure les participations de faible valeur à l'instar de règles qui existent en matière de taxe de 3 %, et, d'autre part, pour écarter les participations dans des sociétés dont l'actif immobilier imposable représente moins de 5 % de la valeur totale de l'actif.

**Proposition n° 3 :** Revoir dans la doctrine administrative la notion d'activité significativement prépondérante en retenant non pas un pourcentage de 80 % mais un pourcentage de 50 % comme en matière de Pacte Dutreil.

**Proposition n° 4 :** S'agissant de l'interdiction de tout rehaussement à l'égard du contribuable de bonne foi qui démontre ne pas être en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de ses titres représentative d'immeubles, supprimer, à l'article 965, 3° du CGI, la dernière exception privant de cette tolérance légale le contribuable qui détient, directement ou indirectement, plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société qui détient directement les actifs imposables, au moins lorsqu'il s'agit d'une participation dans une société opérationnelle.

**Proposition n° 5 :** Transposer en matière de biens professionnels, dans la doctrine administrative ou dans la loi, la neutralisation des mises à disposition intra-groupe prévue par l'article 965, 2°, b du CGI pour admettre qu'en cas de location d'un actif immobilier détenu directement ou indirectement dans le patrimoine privé du contribuable, la location puisse intervenir au profit de la société « bien professionnel » mais aussi au profit de l'une de ses filiales contrôlée directement ou indirectement.

**Proposition n° 6 :** Transposer, pour l'appréciation de la comparabilité des OPC étrangers et des OPC français, les critères utilisés pour permettre l'exonération de retenue à la source sur les dividendes de sociétés françaises versés à des OPC étrangers.

**Proposition n° 7 :** Prévoir dans la loi, au bénéfice des contribuables non-résidents ou des contribuables résidents qui détiennent des participations dans des structures étrangères, des règles *de minimis* pour exclure les participations indirectes de valeur très faible, à l'instar des règles qui existent en matière de taxe de 3 %.

**Proposition n° 8 :** S'agissant du quantum des comptes courants à réintégrer pour la valorisation des titres, harmoniser, d'une part, l'article 973, II du CGI qui dispose que les dettes contractées par la société auprès, soit d'un membre du foyer fiscal IFI, soit auprès du cercle familial élargi, soit encore auprès d'une entité contrôlée, doivent être prises en compte à proportion de la participation que détient le redevable dans la société ou l'organisme et, d'autre part, la doctrine administrative qui prévoit la réintégration de la totalité de la dette souscrite auprès du redevable pour l'acquisition d'un immeuble imposable.

**Proposition n° 9 :** Revoir la rédaction de la clause de sauvegarde de l'article 973, II, du CGI permettant d'écarter la réintégration d'un compte-courant trouvant son origine dans un prêt consenti à la société par un membre du cercle familial élargi dès lors que le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements, de manière à ce que la clause de sauvegarde puisse trouver à s'appliquer en présence d'un compte courant d'associé non rémunéré ou sans terme ou, à tout le moins, préciser dans la doctrine administrative que la stipulation d'intérêt n'est pas obligatoire et qu'un terme unique est possible.

**Proposition n° 10 :** Compte tenu de la modification des règles de déductibilité spéciale des dettes *in fine* ou des dettes sans terme, préciser à titre de disposition transitoire dans la doctrine administrative, ou plus rapidement par voie de communiqué de presse, que, pour tous les comptes courants antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le point de départ de l'amortissement est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Proposition n° 11 :** Indiquer à propos des rachats de prêt si l'analyse figurant dans le BOI-PAT-IFI-20-40-10 pour les prêts souscrits par les personnes physiques vaut également pour les prêts souscrits par des sociétés dont la valeur des titres rentre dans l'assiette de l'IFI et, de façon plus générale, préciser dans quelles conditions le refinancement d'un prêt par une personne physique ou morale peut être considéré comme laissant subsister un lien entre nouveau prêt et acquisition d'un actif imposable.

**Proposition n° 12 :** Lorsqu'une société mère consent un prêt *in fine* ou sans terme à une filiale, prévoir, dans l'article 973, III du CGI ou dans la doctrine administrative, que le retraitement de la dette opéré chez la filiale pour tenir compte des règles d'amortissement du prêt donne lieu à un retraitement identique de la créance chez la société mère.

**Proposition n° 13 :** En cas de vente à soi-même ou de dette contractée auprès d'une entité contrôlée, préciser dans la loi ou dans la doctrine administrative à quelle date s'apprécie le contrôle, à savoir au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année d'imposition ou à la date de l'acquisition en cas de vente à soi-même ou à la date à laquelle la dette est contractée auprès d'une entité contrôlée ; si cette dernière solution devait prévaloir, confirmer que la perte de contrôle par le foyer IFI permet de déduire une dette qui ne l'était pas initialement.

**Proposition n° 14 :** En présence d'un prêt *in fine* ou sans terme, préciser dans la doctrine administrative l'articulation des règles anti-abus et des règles d'amortissement dérogatoires : dans la doctrine administrative, lorsqu'un compte-courant n'est pas déductible en application d'une règle anti-abus, le prêt est réintégré pour sa valeur totale, sans application des règles d'amortissement fictif ; indiquer que les règles d'amortissement fictif de l'article 973, III s'appliquent aux comptes courants non déductibles.

