

L'IFI

~~Une idée de génie~~

Un nouveau casse-tête !

Laurent Benoudiz
Expert-Comptable

L'IFI ressemble à l'ISF...

- Même seuil de patrimoine : 1,3 M€
- Mêmes taux : de 0,5% à 1,5%
- Même calendrier (ou presque) : patrimoine au 1^{er} janvier à **déclarer avec l'IR (2042)** accompagné d'annexes à joindre détaillant le patrimoine
- Mêmes exonérations : biens pro, bois & forêts, parts de GFF, GFA.
- Même plafonnement : 75% des revenus

...mais avec une assiette limitée à l'immobilier

- Retenue à la valeur vénale nette de dettes ;
- Que les biens soient détenues directement, indirectement ou par crédit-bail ;
- Avec un abattement de 30% conservé pour la RP ;
- Mais avec des règles complexes :
 - pour exonérer les biens affectés à une activité économique ;
 - pour limiter les abus en matière de passif

Champ d'application (art. 964 CGI)

- Pour les résidents fiscaux français :
 - Ensemble des biens et droits immobiliers situés en France et hors de France ;
 - Limitée pendant 5 ans aux seuls biens situés en France si résidence fiscale hors de France au cours des 5 années civiles précédant leur domiciliation en France.
- Pour les non résidents fiscaux français :
 - Biens uniquement situés en France.
- Les biens et droits sont ceux détenus par les couples mariés, pacsés ou concubins et leurs enfants mineurs.

Les biens et droits immobiliers

Les actifs imposables

- **Tontine** : au prorata des sommes investies par chacun des survivants dans le contrat ;
- **Fiducie** : inclus pour leur valeur nette dans le patrimoine du constituant
- **Trust** : idem s'il est révocable, si irrévocable, dans le patrimoine du bénéficiaire
- **Assurance-vie** : à hauteur des actifs immobiliers détenues
- **SIIC** : si la détention est supérieure à 5%
- **Crédit-bail** : imposable (en théorie) sous déduction des loyers restant dues et de la levée d'option

Un changement de règle pour les usufruitiers (art. 968 CGI)

- Par principe, l'usufruitier doit déclarer la valeur en PP, le NP étant exonéré.
- L'Usufruitier et le NP doivent déclarer chacun une quote-part selon le barème de l'article 669 du CGI dans 3 cas :
 - Le conjoint détient un **usufruit légal** (article 757, ancien art. 767, 1094 ou 1098 CC) ;
 - Cession par un PP de la NP à un tiers (non présomptif héritier au sens de l'art. 751 CGI)
 - Donation par un PP de la NP à un tiers qualifié (Etat, Arup...)

L'usufruit du conjoint

Origine	ISF	IFI
Décès antérieur au 1/07/02 et usufruit légal du conjoint (ancien article 767 CC)	Prorata art. 669	Prorata art. 669
Décès depuis le 01/07/02 et usufruit légal (article 757 CC)	Usufruitier	Prorata art. 669
Usufruit conventionnel (donation au dernier vivant de l'art. 1094-1)	Usufruitier	Usufruitier

Note : le Conseil constitutionnel a invalidé (§ 59 de la décision 2017-758 – DC du 28/12/2017) la disposition visant à retenir la règle de la répartition qu'à partir du 1^{er} janvier 2018 initialement prévu par le législateur considérant « cette différence de traitement ni justifiée par une différence de situation ni par un motif d'intérêt général » et donc « contraire au principe d'égalité ».

Les parts de sociétés

Les actifs imposables (art. 965 CGI)

- Les parts ou actions de sociétés sont imposables **à hauteur de la fraction** de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ;
- La fraction imposable est égale à la valeur des parts (*déterminée conformément aux dispositions de l'article 973*) x coefficient correspondant au rapport entre :
 - La valeur vénale réelle des biens et droits imposables ;
 - La valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société.

Les actifs imposables (art. 965 CGI)

Pour les parts de sociétés :

1. Déterminer la valeur des parts compte tenu des règles d'évaluation de l'article 973 ;
2. Déterminer la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables ;
3. Déterminer la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ;
4. Calculer le coefficient (2.) / (3.)
5. Multiplier la valeur des parts (1.) par le coefficient (4.)

Clause anti-abus (art. 973 CGI)

- Pour la valorisation des parts, ne sont pas prises en compte les dettes contractés directement ou indirectement par une société :
 1. Pour l'**acquisition d'un bien à un redevable** qui contrôle avec son foyer fiscal la société acquéreuse ;
 2. Auprès d'un membre de son **foyer fiscal** (*pour l'acquisition d'un immeuble ou le financement de dépenses afférentes*) à proportion de la participation qu'il détient ;
 3. Auprès d'un membre de son **groupe familial** (*idem*) à proportion de la participation qu'il détient ;
 4. Auprès d'une **société contrôlée directement ou indirectement par son groupe familiale** (*idem*) à proportion de la participation qu'il détient.
- Les 1, 2 et 4 ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un **objectif principalement fiscal** ;
- Le 3 ne s'applique pas si le redevable justifie du **caractère normal** des conditions du prêt, notamment du respect des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

Clause anti-abus (art. 973 CGI)

- Les dettes antérieures au 1^{er} janvier 2018 ne *devraient* pas être concernées ;
- Les dettes contractées avant que le contribuable ne deviennent imposable à l'IFI ne *devraient* pas être concernées également ;
- L'exclusion de ces dettes ne visent que l'acquisition de biens ou de droits immobiliers et non de parts de sociétés détenant de tels biens ou droits immobiliers (sauf aménagement à envisager...) ;

Exemple...

SCI				Passif déductible		
Actif	Montant	Passif	Montant	Hyp. 1	Hyp. 2	Hyp. 3
Immeuble	1 000	capital	100	100	100	100
		Réserves	200	200	200	200
		Dettes non ded	-	190	420	600
		Emprunt Banque	300	300	300	300
Trésorerie	200	Compte-courant M. A	100	60	30	-
		Compte-courant M. B	500	350	150	-
		Total	1 200	1 200	1 200	1 200

Valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier	1 400			
Valeur vénale des parts	700	890	1120	1300
	Monsieur A	280	356	448
	Monsieur B	210	267	336
	Monsieur C	210	267	336

Répartition du capital :		Hypothèse 1 : Monsieur A, B et C ne sont pas de la même famille
Monsieur A	40%	Hypothèse 2 : Monsieur A et Monsieur B sont pacsé, C est un tiers
Monsieur B	30%	Hypothèse 3 : Monsieur A et Monsieur B sont pacsé, C est le fils de A
Monsieur C	30%	Coefficient : $1400/1600 = 0,875$
		La valeur imposable des parts ci-dessus doit être multiplié par 0,875

Les biens et droits imposables (art. 965 CGI)

- Ne sont pas imposables – 1^{er} cas (art. 965-2°) :
 - Les parts ou actions de sociétés qui ont une activité professionnelle et dont le redevable déteint directement ou indirectement avec son foyer fiscal **moins de 10%** du capital et des droits de vote
 - Sauf si :
 - le contribuable contrôle la société au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter ;
 - Se réserve la jouissance en fait ou en droit des biens immobiliers.

Les biens et droits imposables (art. 965 CGI)

- Ne sont pas imposables – 2^{ème} cas (art. 965-2°-a et -b) :
 - Les biens ou droits détenus directement par la société ou par une société dont la société détient directement ou indirectement des parts lorsque ces biens sont **affectés à l'activité professionnelle de la société qui les détient** ;
 - Les parts détenues directement ou indirectement d'**une société ayant une activité professionnelle** qui détient directement ou indirectement des biens ou droits immobiliers :
 - Affecté à son activité professionnelle ;
 - Affecté à celle de la société qui les détient directement ;
 - Affecté à celle d'une société dans laquelle la société directement ou par personne interposée détient la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision.

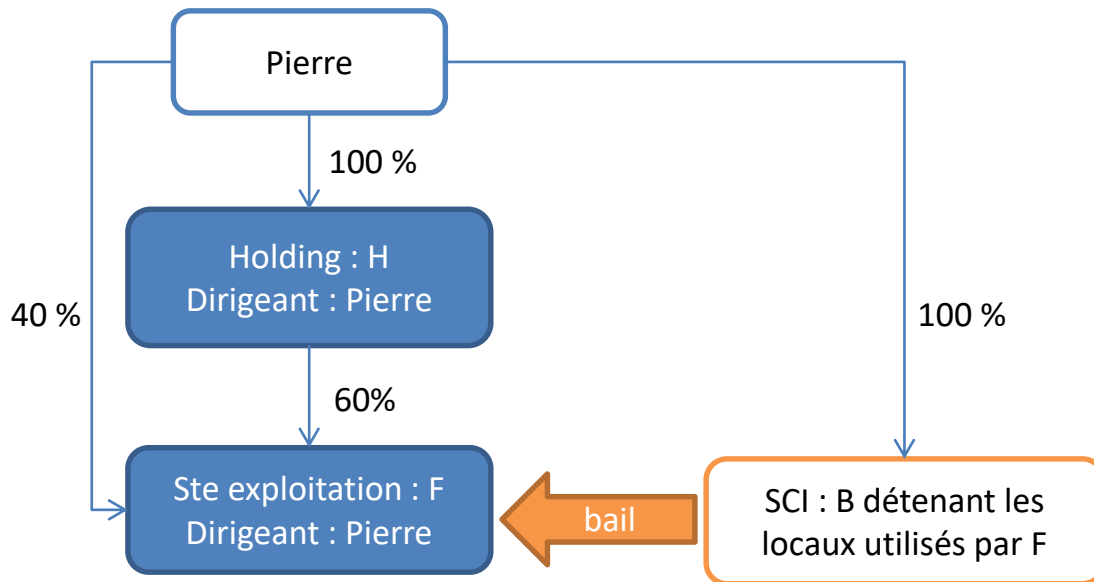
Les biens et droits imposables (art. 975 CGI)

- Sont exonérés – 3^{ème} cas :
 - Les biens ou droits immobiliers et les parts de société lorsque ces biens ou droits sont affectés à **l'activité professionnelle des redevables**.
 - Affecté à l'activité principale d'un entrepreneur individuel ;
 - Affecté à l'activité professionnelle d'une société IR dans laquelle le redevable exerce son activité principale ;
 - Affecté à l'activité professionnelle d'une société IS dans laquelle le redevable :
 - Exerce des fonctions de direction
 - Perçoit une rémunération normale
 - Détient 25% au moins des droits de vote avec sa famille (ou dont la valeur des titres > 50% de la valeur brute du patrimoine total)

L'activité professionnelle (art. 966 CGI)

- Les activités visées aux articles 34 et 35 du CGI
- « Les activités de 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. »

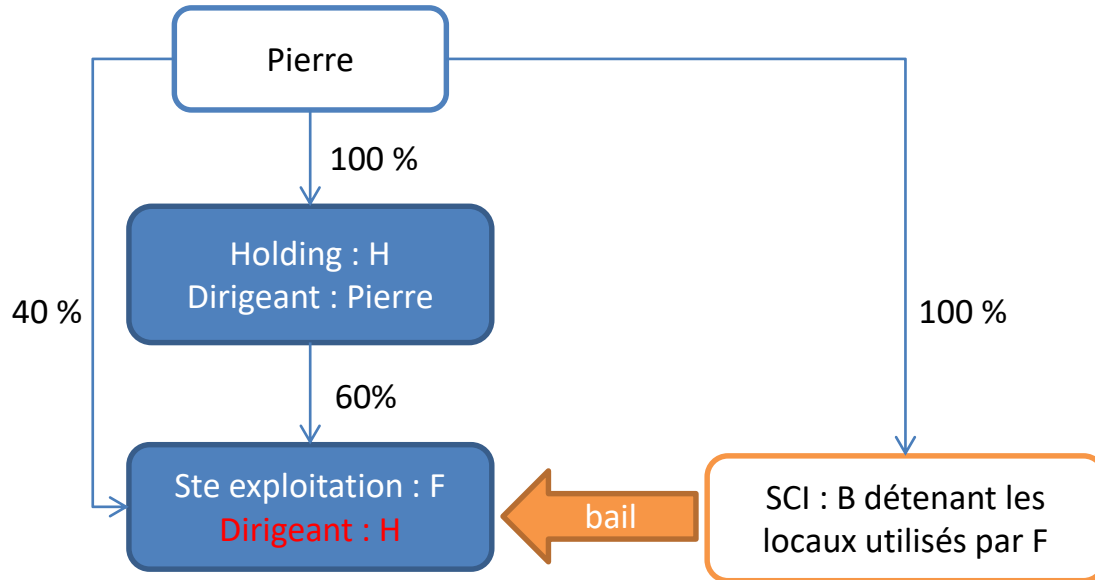
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par F, H est une holding interposée.

Conclusion : B est exonérés au titres des biens professionnels CGI Art. 975

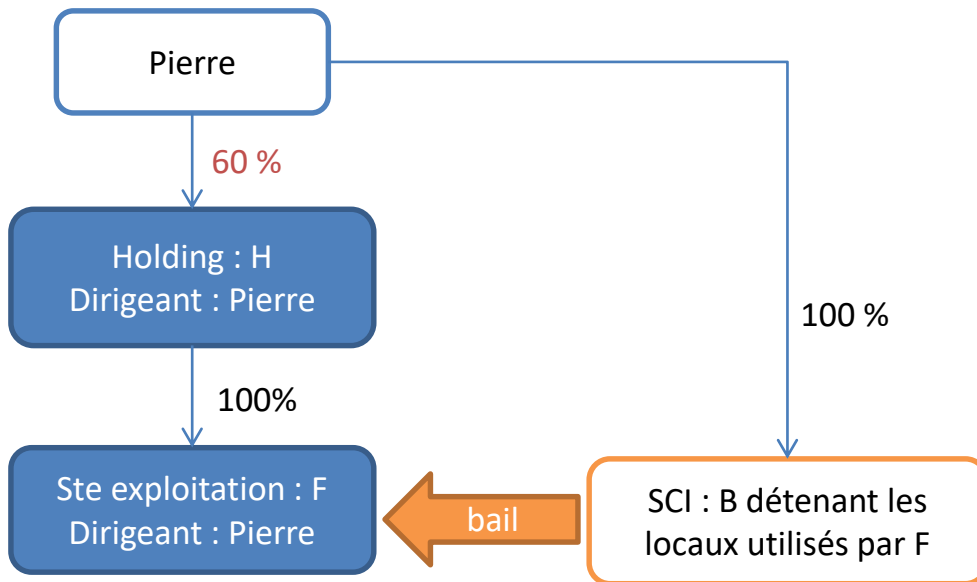
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par H, holding animatrice

Conclusion : B est taxable à l'IFI !

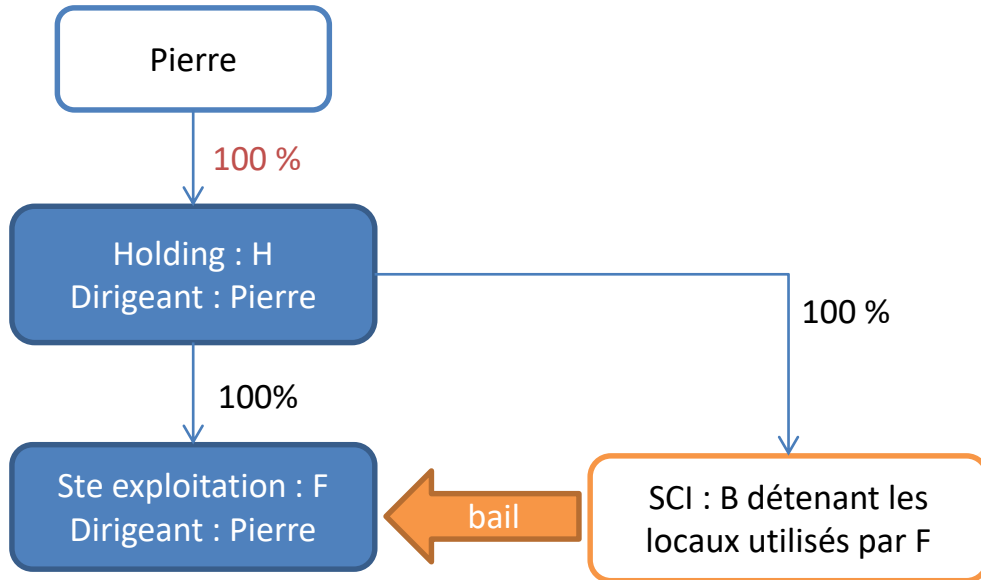
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par F, H est une holding interposée.

Conclusion : B est taxable à l'IFI à hauteur de 40% - article CGI Art. 975-VI

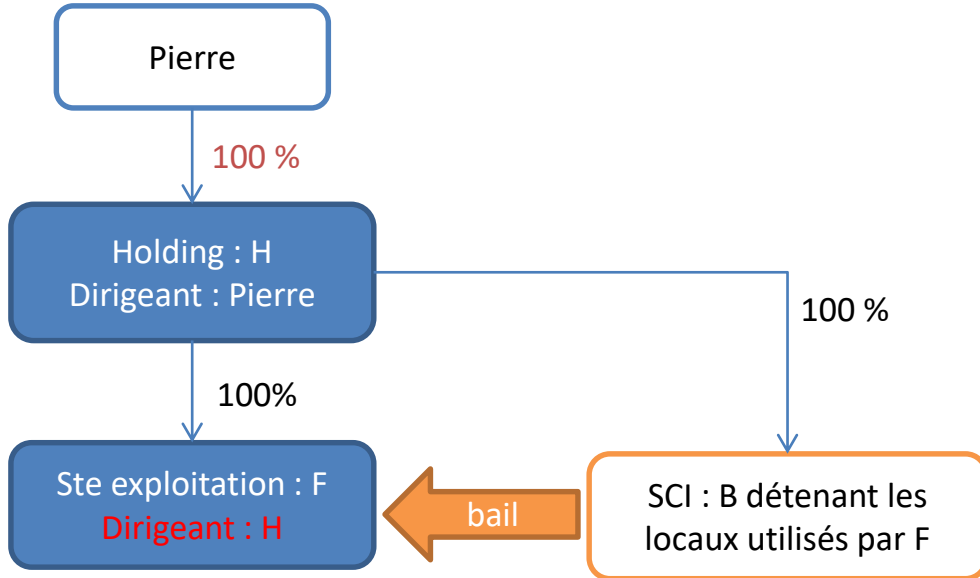
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par F, H est une holding interposée.

Conclusion : B est exonérée (975 CGI) car il n'y a plus de limites au nombre de sociétés interposées pour bénéficier de l'exonération bien pro de l'immobilier

Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par H, holding animatrice.

Conclusion : B est exonéré au seul regard du CGI 965 n'étant pas dirigeant de F pour bénéficier du 975 !

En synthèse

- Faire une première analyse au regard du 965 du CGI
- Faire une deuxième analyse au regard du 975 du CGI (biens pros)

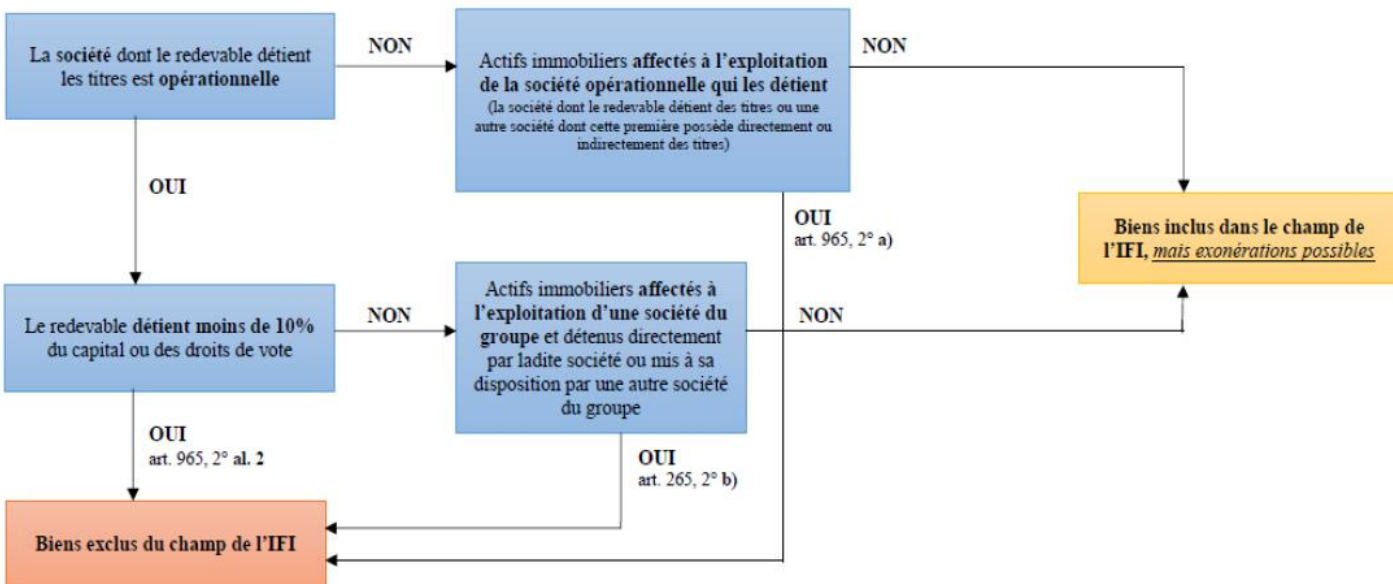
L'arbre de décision est schématisée par les tableaux suivants, aimablement recopié sur un support de Pascal Julien Saint-Amand 😊

CHAMP D'APPLICATION IFI

Principe : Taxation des titres sociaux possédés par le redevable à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers détenus par la société (peu importe le nombre de niveaux d'interposition).

Exclusions :

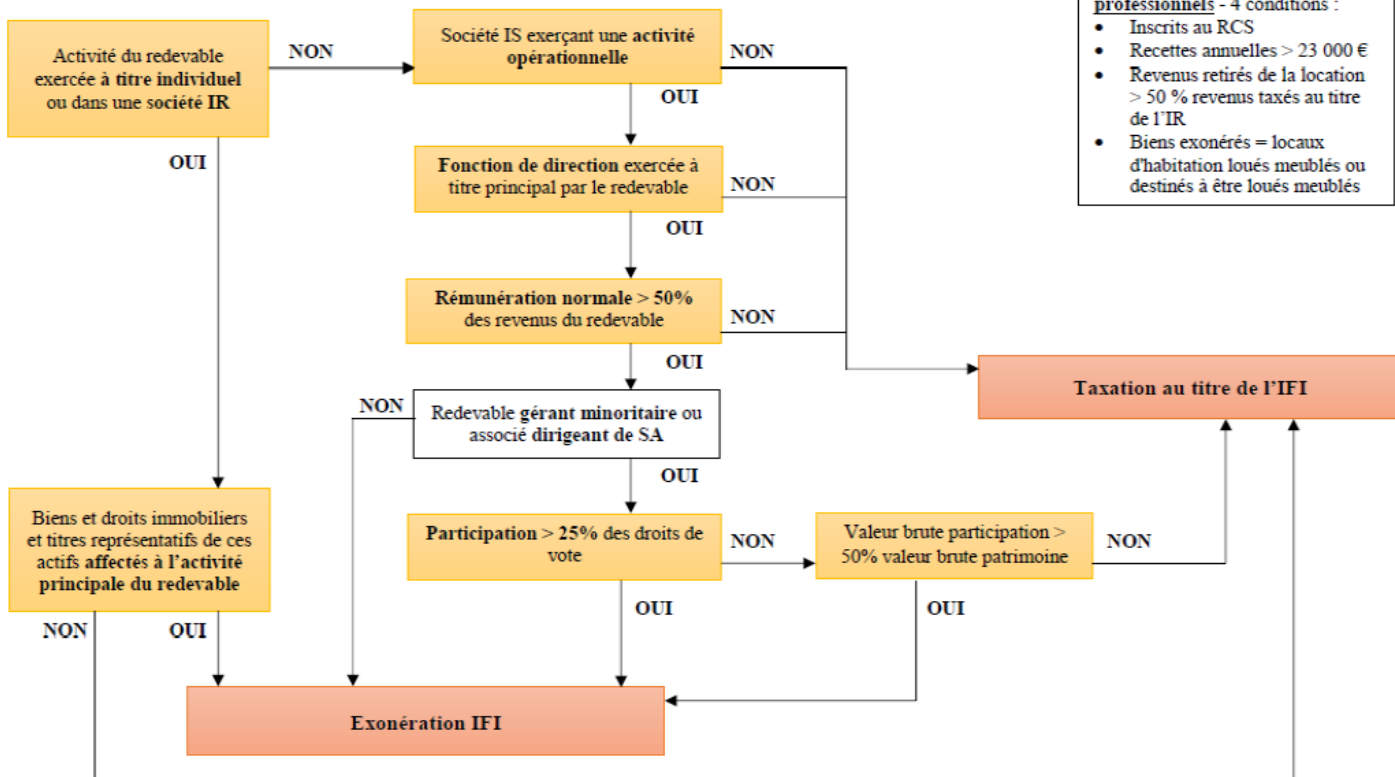
- Exclusion du champ de l'IFI : des titres eux-mêmes lorsque le redevable détient moins de 10% d'une société opérationnelle (art. 965, 2° al. 2 du CGI)
- Exclusion, pour la taxation des titres sociaux, de la valeur :
 - Des biens immobiliers affectés à l'exploitation de la société qui les détient (art. 965, 2°, a. du CGI)
 - Des biens immobiliers affectés à l'exploitation d'une société du groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle (art. 965, 2°, b. du CGI)



CAS D'EXONERATION

Actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable (art. 975 du CGI)

REGLES GENERALES



Cas particulier des loueurs professionnels - 4 conditions :

- Inscrits au RCS
- Recettes annuelles > 23 000 €
- Revenus retirés de la location > 50 % revenus taxés au titre de l'IR
- Biens exonérés = locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés

Les loueurs en meublés pro (Art. 975-V CGI)

- Sont expressément exonérés si :
 - Recettes > 23.000 €
 - Revenus tirés de la location meublée > 50% des revenus du foyer fiscal en prenant en compte les traitements et salaires, BIC, BA, BNC et rémunérations article 62

Le passif déductible (Art. 974 CGI)

1. Les dettes sont limités dans leurs objets

- Sont déductibles les dettes existantes au 1^{er} janvier effectivement supportées par le redevable, afférentes à des actifs imposables et à proportion de la fraction de leur valeur imposable afférentes :
 - À des dépenses d'acquisition ;
 - De réparations et d'entretien ;
 - D'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
 - Aux impositions
 - À l'acquisition de parts au prorata de la valeur des actifs imposables

Le passif déductible (Art. 974 CGI)

2. les emprunts in fine sont transformés en amortissables

- Les emprunts in fine 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'année écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.
- Exemple : emprunt in fine 10 ans : 100.000 € souscrit en janvier 2015.
- Montant déductible en 2018 :
$$100.000 - 100.000 \times 3/10 = 70.000 \text{ €}$$
- En l'absence de terme de l'emprunt, la durée retenue est de 20 ans.

Le passif déductible (Art. 974 CGI)

3. les dettes familiales sont encadrées

- Les dettes précédentes ne sont pas déductibles si les prêts sont contractés :
 - Directement ou indirectement auprès du redevable ou de son foyer fiscal ;
 - Directement ou indirectement auprès du groupe familial sauf si le prêt est consentie à des conditions normales ;
 - Directement ou indirectement auprès d'une société contrôlée par le groupe familial sauf si le prêt est consentie à des conditions normales.

Le passif déductible (Art. 974 CGI)

4. les dettes sont globalement plafonnées

- Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts de sociétés taxables excède 5 millions d'euros et que le montant des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, le montant excédant n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50% de cet excédent.
- Exemple :
 - Patrimoine taxable : 10 M€
 - Dettes admises : 8 M€
 - Dettes réellement admise :
 $10\text{M€} \times 60\% + (8\text{M€} - (10\text{M€} \times 60\%)) \times 50\% = 7\text{M€}$
- Le plafonnement global ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Comment justifier que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif fiscal ?

- La question concerne la valorisation des parts (cession « à soi-même » et emprunt familiaux) et le plafonnement global.
- Une première réponse évidente : le contribuable n'a pas à l'actif de son patrimoine la trésorerie nécessaire...
 - Quid si les fonds sont dans un compte-courant d'associé d'une société opérationnelle ?
 - Quid si les fonds sont placés en CAV ?
- D'autres motivations (assurer la détention durable d'un bien dans la famille...) ?

En conclusion...

1. Il est urgent d'attendre les commentaires administratifs au Bofip...
2. On est bien partie pour quelques années de contentieux...
3. Il faudra toujours et encore s'interroger sur le caractère animateur des holdings
4. On n'aura moins de clients qu'avec l'ISF... mais ils auront toujours plus de problèmes !

L'essentiel est sauvé : nos honoraires sont sauvegardés !