

L'IFI

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 contrôlé 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. »

La définition de la holding animatrice

- Dans la doctrine administrative :
 - Il s'agit de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations,
 - participent activement à la conduite de la politique du 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
- Définition de la HA dans l'article 199-terdecies-0 A :
 - **une** société holding animatrice s'entend d'une société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations,
 - participe activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales
 - et rend le cas échéant et à titre purement interne des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Qu'est ce qu'un groupe ?

- Détention d'au moins une filiale.
 - Arrêt Mantelet (Cass.Com 2 juin 1992 n°1992-1650) et confirmation par l'article 199-terdecies-0 A : « la société est constituée et contrôle au moins une filiale depuis au moins douze mois ».
 - Société en recherche de participation : Non
 - Cass. com. 16 juin 1992, n°1148 P, Salat

Deux critères essentiels

- Conduite de la politique du groupe
 - Contrôle des filiales

La conduite de la politique du groupe

- L'animation effective de la société holding doit résulter d'éléments concrets qui ne se réduisent pas :
 - à la seule participation au capital
 - ou à l'exercice de mandats sociaux ou de fonctions de direction.
- La jurisprudence définit la HA par opposition aux actions des sociétés holding qui ne font qu'exercer les prérogatives usuelle d'un actionnaire (exercice du droit de vote et des droits financiers)

La conduite de la politique du groupe

- Le contribuable à la charge de la preuve.
- Il ne suffit pas de démontrer que la société a **théoriquement** un rôle de gestion et d'animation
- La HA doit :
 - Définir l'orientation stratégique du groupe, les dirigeants étant chargés de la direction et de la gestion courante,
 - Assurer le contrôle et le suivi opérationnel des filiales au niveau des investissements, des financements, de la gestion des ressources humaines concernant les équipes de direction et déterminer les grands axes de la politique commerciale

La preuve de l'animation

- Affaire Mulliez (Kiloutou) Cass. com 10/12/2013 :
 - N'est pas animatrice la société holding qui ne peut produire une convention ou des procès-verbaux de conseils d'administration démontrant qu'elle définit seul et exclusivement une politique de groupe et que ses filiales sont tenues d'appliquer.

La preuve de l'animation

- Affaire Porche – Cass. com. 6 mai 2014
 - « Le rapport de gestion présenté par la gérance à l'assemblée générale se bornait à décrire les résultats de la filiale pour l'exercice écoulé, à proposer une affectation de ces résultats et à faire état des perspectives d'avenir de cette société ; il n'est pas justifié d'interventions dans la détermination des options stratégiques ou opérationnelles de celle-ci. »
 - Dans cette affaire, la holding détenait **99,6%** du capital de la filiale, la holding et la filiale étaient dirigées par M. Porche, et la holding avait garanti les financements bancaires de la filiale pour 13 millions de francs, avait conclu une convention de trésorerie et mis à disposition de sa filiale, moyennant rémunération, sa trésorerie excédentaire.
 - Pour la Haute juridiction, ces moyens « attestaient du soutien financier d'un actionnaire mais ne constituaient pas une intervention effective dans l'animation d'une filiale ».

La preuve de l'animation

- La preuve de l'animation, c'est donc :
 - Une holding ayant un **objet social** indiquant son caractère animateur,
 - Une société disposant de **papier en-tête, d'adresses mail**, de cartes de visites, etc.
 - Une **convention écrite d'animation** précisant que la holding définit seule et exclusivement la politique du groupe et que les filiales doivent l'appliquer,
 - Une **définition de la politique** du groupe rédigée par l'organe de direction de la holding,
 - Des **comptes rendus** établis par les filiales et adressés régulièrement à la holding faisant le bilan de l'application de la politique stratégique définit,
 - Des **PV de réunions du CA**, des **PV d'assemblée**, des comités, des **mails**, des courriers, etc. démontrant que la holding définit la politique des filiales et en contrôle la bonne exécution.

Le contrôle des filiales

- Selon l'administration, ce critère indique que la holding doit avoir le contrôle juridique de sa filiale en terme de droits de vote.
- La référence à l'article L. 233-3 du code de commerce est inopérante...
- Pour l'administration, le contrôle est soit la détention de plus de 50% des droit de vote, soit la détention de plus de 25% et sous réserve qu'elle soit le principal associé.
- Une seule holding animatrice possible par groupe: pas de reconnaissance du contrôle conjoint.

Les sociétés mixtes...

Pour l'Administration, la situation est la suivante :

- une **holding** ne peut avoir d'activité mixte, celle-ci doit animer et contrôler toutes ses filiales et la détention d'une participation non animée ou non contrôlée suffit à lui faire perdre sa qualification d'holding animatrice ;
- une **société opérationnelle** peut avoir une activité mixte dès lors que l'activité civile n'est pas prépondérante au regard de deux critères cumulatifs que sont le chiffre d'affaires (moins de 50%) et l'actif immobilisé brut (plus de 50%).

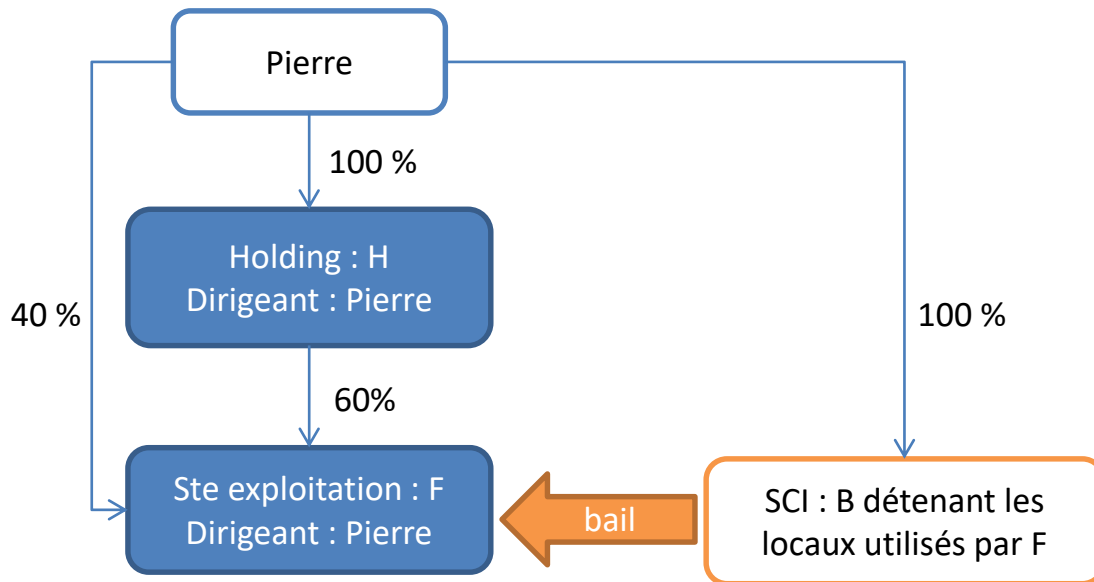
Mais...

- Cour d'appel de Paris du 27 mars 2017 :
 - « contrairement à ce que soutient l'administration fiscale, le fait qu'elle [la holding] détienne de manière résiduelle une participation minoritaire dans une autre société n'est pas susceptible de lui retirer son statut principal de holding animatrice »
 - Quel critères ?

Mais...

- Cour d'appel de Paris du 5 mars 2018 :
 - « L'activité civile ne doit pas être prépondérante »
 - « Le critère de chiffre d'affaires est inopérant pour les sociétés holdings animatrice de leur groupe »
 - « Reste donc à examiner le critère de l'actif brut immobilisé retenu par la doctrine »
 - « en l'espèce, la société Financière de Rosario établit que l'analyse du bilan montre que le montant de l'actif brut immobilisé représente 61,24% du montant de l'actif brut, à la clôture de l'exercice, le 31 décembre 2007, ce qui démontre que le critère de l'actif brut immobilisé est rempli et dès lors que l'administration échoue à démontrer la prépondérance de l'activité civile de la société holding Financière de Rosario »
 - ???

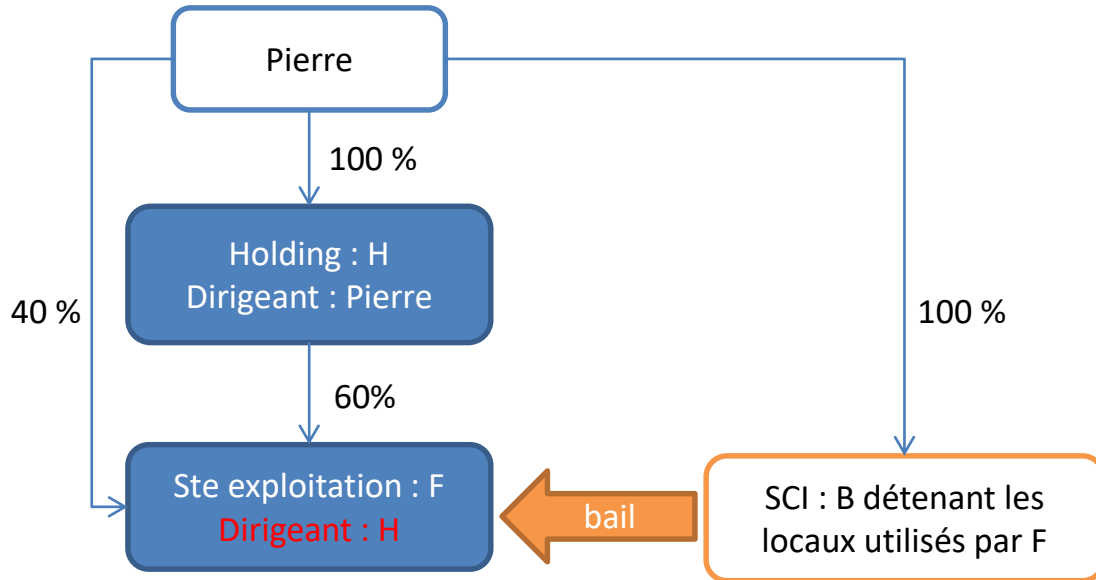
Quelques hypothèses...



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

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

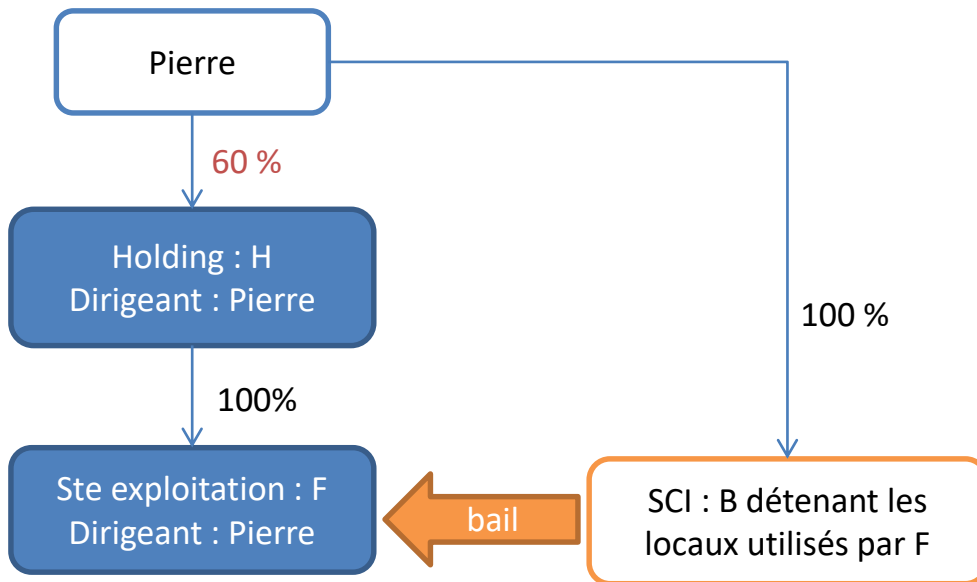
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par H, holding animatrice

Conclusion : B est taxable à l'IFI !

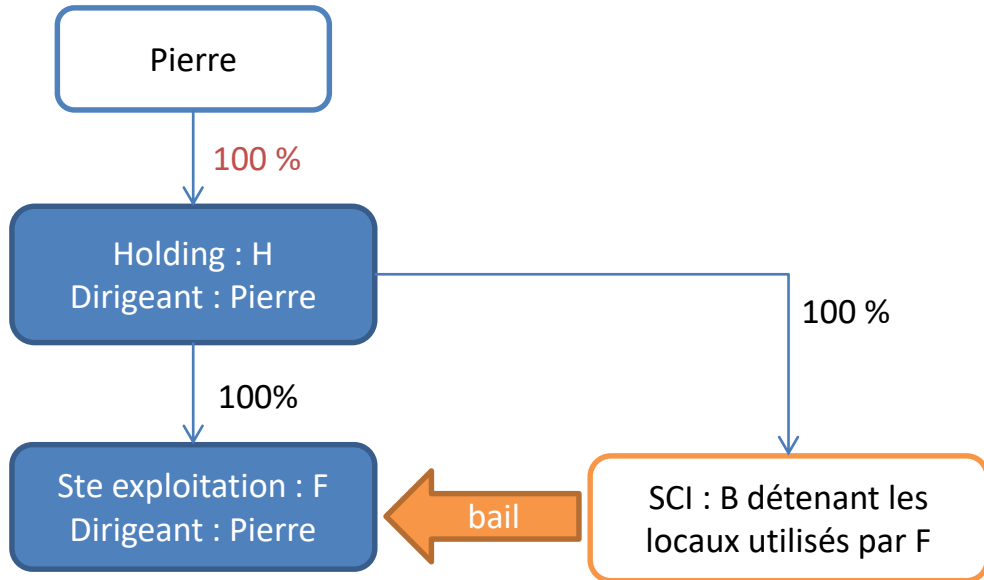
Quelques hypothèses...



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

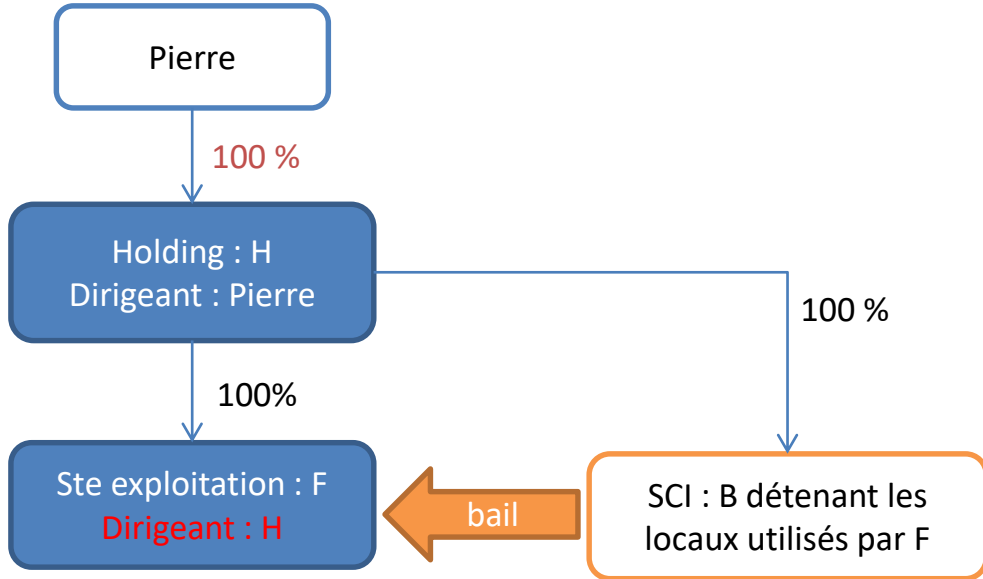
Quelques hypothèses...



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)

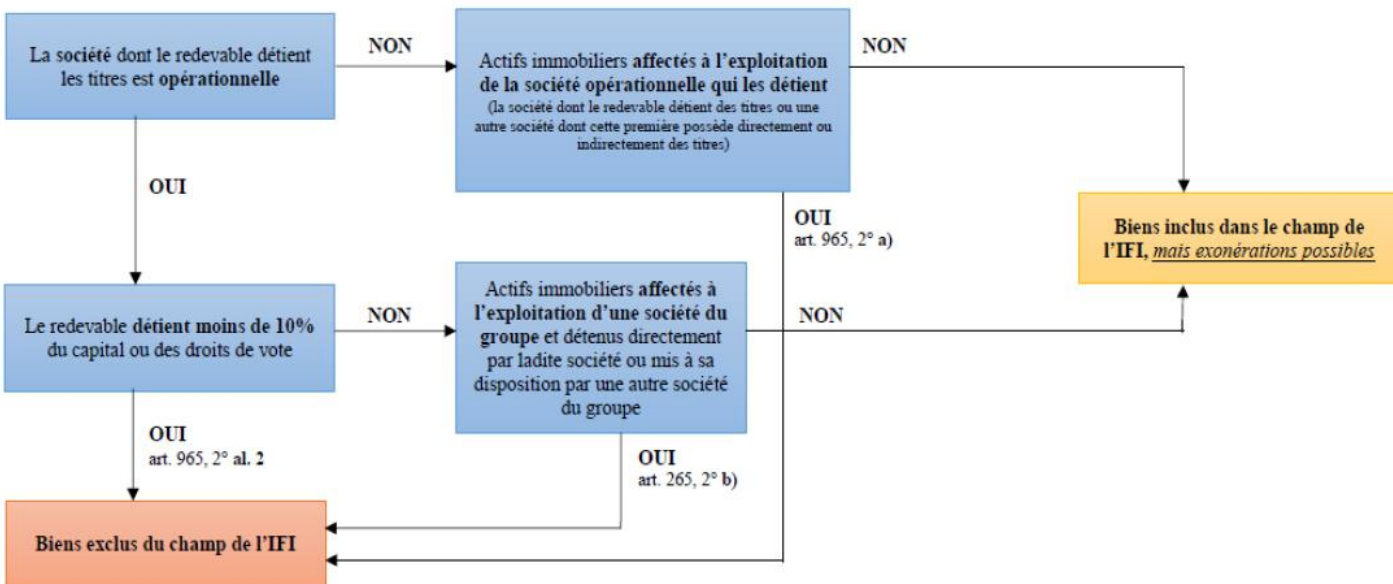
L'arbre de décision est schématisée par les tableaux suivants, aimablement recopié sur un support de Pascal Julien Saint-Amand 😊

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 :

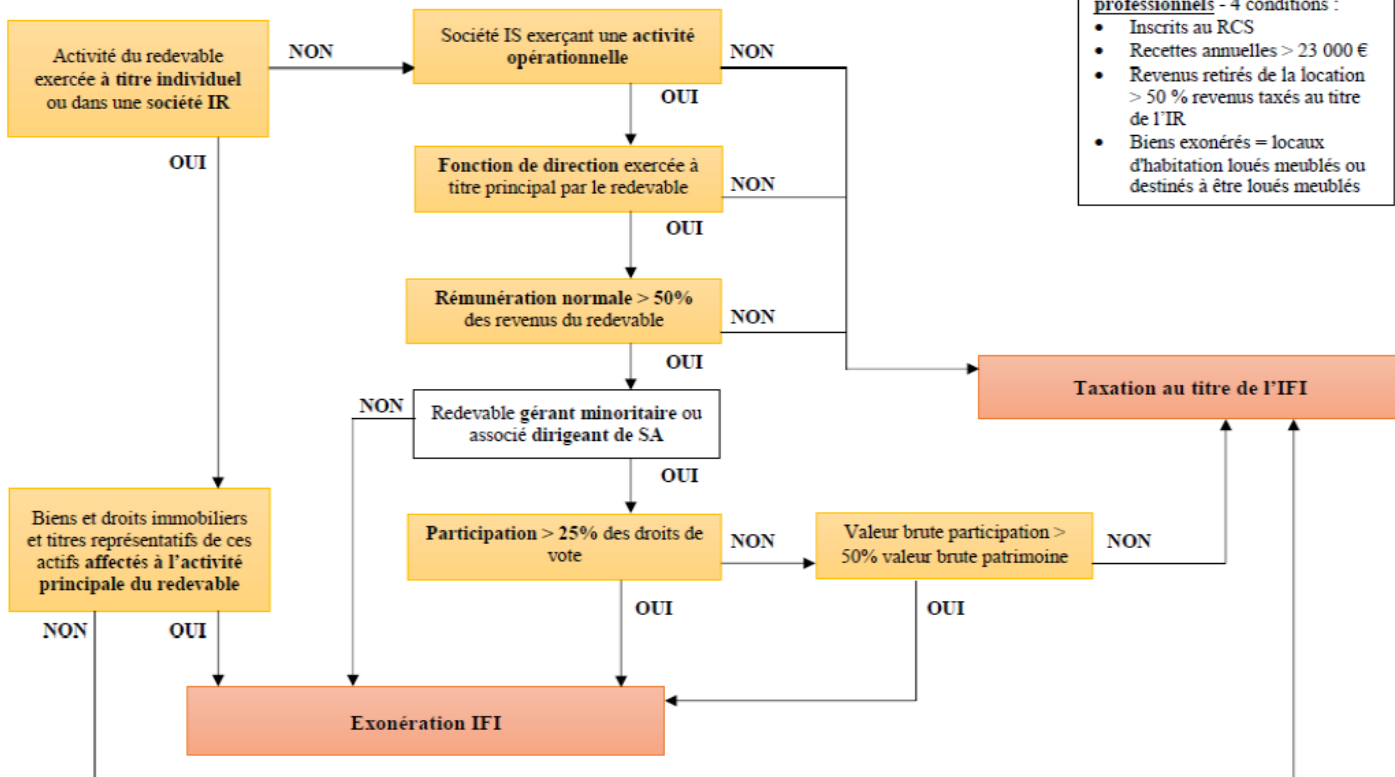
- Exclusion du champ de l'IFI : des titres eux-mêmes lorsque le redevable détient moins de 10% d'une société opérationnelle (art. 965, 2° al. 2 du CGI)
- Exclusion, pour la taxation des titres sociaux, de la valeur :
 - Des biens immobiliers affectés à l'exploitation de la société qui les détient (art. 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 !
5. **Les réponses le 12 juin avec Jacques Duhem**

L'essentiel est sauvé : nos honoraires sont sauvegardés !