

IFI et détention sociétale : Interrogations et stratégies



Serge ANOUCHIAN – Laurent BENOUDIZ

10h30-12h30:

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

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

.. 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.**

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- **Champ d'application**
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

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.

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- **Biens imposables**
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

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. Evaluation IFI en rajoutant les dettes non déductibles
5. Calculer le coefficient (2.) / (3.)
6. Multiplier la valeur des parts (1.) par le coefficient (5.)

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 détient 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)

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- **Le passif et les clauses anti-abus**
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

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 2019 :
$$100.000 - 100.000 \times 4/10 = 60.000 \text{ €}$$
- 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...) ?

Clause anti-abus (art. 973 CGI) [modifiée par article 48 LDF 2019](#)

- 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.

Qu'est ce que ça change -1 ?

- En substance, en 2018 étaient concernés par la clause anti abus que les dettes contractées pour l'acquisition d'un bien immobilier uniquement
- En 2019, sont concernées les dettes contractées pour l'acquisition de n'importe quel actif inscrit au bilan
- Y compris les comptes courants

Qu'est ce que ça change- 2 ?

- Pour les emprunts in fine, les modalités particulières ne s'appliquaient qu'aux emprunts contractés pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier
- En 2019, cela s'applique:
 - Aux emprunts contractés pour l'acquisition de titres de société
 - Aux emprunts contractés par une société pour l'achat d'un actif imposable

Un petit exemple simple

CAS N°1			
31 décembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Valeur	1 800
Autres actif	1 000		
		Dettes déductibles	200
TOTAL ACTIF	2 000	TOTAL PASSIF	2 000
	IFI	ISF	
Valeur Société	1800	1800	
Base imposable	900	1800	

Il veut encore mieux !

CAS N°1			
31 decembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Valeur	1 800
Autres actif	1 000	Dettes familiales	1 000
Contrat capi	1 000	Dettes déductibles	200
TOTAL ACTIF	3 000	TOTAL PASSIF	3 000
2018	IFI	ISF	
Valeur Société	1800	1800	
Base imposable	600	1800	

Incidence loi de finances 2019

2019	IFI	ISF
Valeur Société	1800	1800
Base imposable	900	1800

IFI: Dettes en synthèse

DETTES	LIMITATION	SAUF
Crédit in fine (Par assimilation les comptes courants)	Pour actifs Imposables, mise en place d'un amortissement fictif (max 20 ans)	Pas d'exception
Situation ou le redevable a vendu un bien à une société qu'il contrôle (foyer IFI)	Acquisition d'actifs imposables, non déduction à hauteur du % de participation foyer IFI	But non principal fiscal
Si le prêteur est: -Le redevable -Une société contrôlée par le cercle familial	Acquisition d'actifs imposables, non déduction à hauteur du % de participation foyer IFI	But non principal fiscal
Si le prêteur est: -Cercle familial -Ascendants, descendants, frères et sœurs	Acquisition d'actifs imposables, non déduction à hauteur du % de participation foyer IFI	Caractère normal des conditions du prêt

Objectif principalement fiscal?

BOI-PAT-IFI-20-30-30§230 à 250

- Déterminé en fonction de l'économie d'IFI uniquement,
- Les comptes courants constitués avant le 1/1/2018, ou avant assujettissement à IFI sont , en théorie, déductible à 100%;
 - Sauf Compte courant « apparu » depuis le 20/9/2017 !

Un petit exemple pour la route

31 decembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	600 000	Valeur	400 000
Liquidités	300 000	Dettes non déductibles	150 000
		Dettes déductibles	350 000
TOTAL ACTIF	900 000	TOTAL PASSIF	900 000
Associé A	80%		
Valeur vénale des parts	400		
Valeur IFI des parts	550	Soit Valeur vénale +dettes non deductibles	
Base IFI	367	Soit $550 \times 600 / 900$	
Base IFI pour A	294	Soit $367 \times 80\%$	

Quelques mystères

- Quid des renégociations?
 - D'un prêt in fine en amortissable?
 - Refinancement d'un compte courant par un emprunt bancaire ?
- Les comptes courants?
 - Alimentés pour assurer les remboursements?
 - Réponse normalement positive
 - Alimentés par affectation des résultats?
 - Réponse positive

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- **L'activité professionnelle**
- Détention directe et indirecte
- Cas pratiques

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. »

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

LMP & IFI



- Activité exercée en direct
 - Activité exercée à titre principal
 - Recettes > 23 000 € TTC
 - Revenu du foyer issu de cette activité pour plus de 50% des revenus PRO
- Activité via une société
 - IR
 - Une seule condition: y exercer son activité principale !
 - IS
 - Exercice d'une fonction
 - Rémunération
 - Droit de vote

I. IFI & biens pro & Exonérations

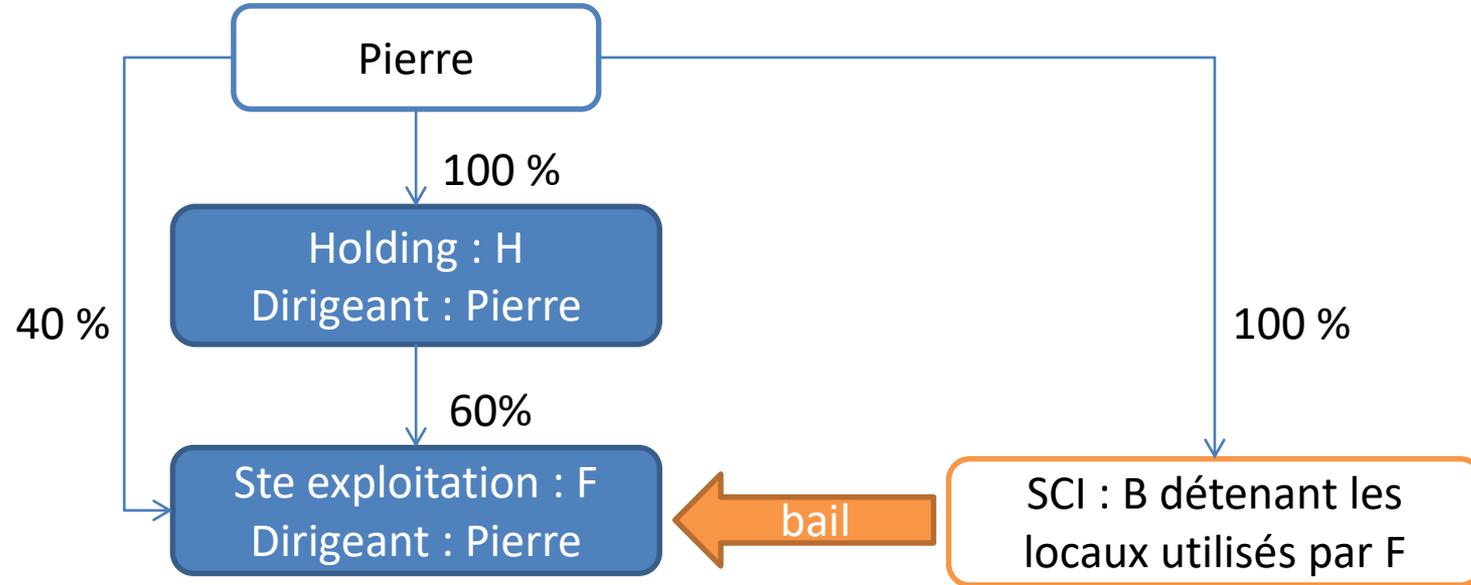
Exonérations ISF non conservées

- titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil ISF : mais continuer à respecter les obligations déclaratives pour conserver l'exonération pour le passé.
- Mauvaise nouvelle car permettait une exo d'ISF à 75% de certains actifs non exonérés.
- titres cédés avec réserve d'usufruit par un dirigeant à l'occasion de son départ à la retraite
- titres détenus par salariés et mandataires sociaux

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- **Détention directe et indirecte**
- Cas pratiques

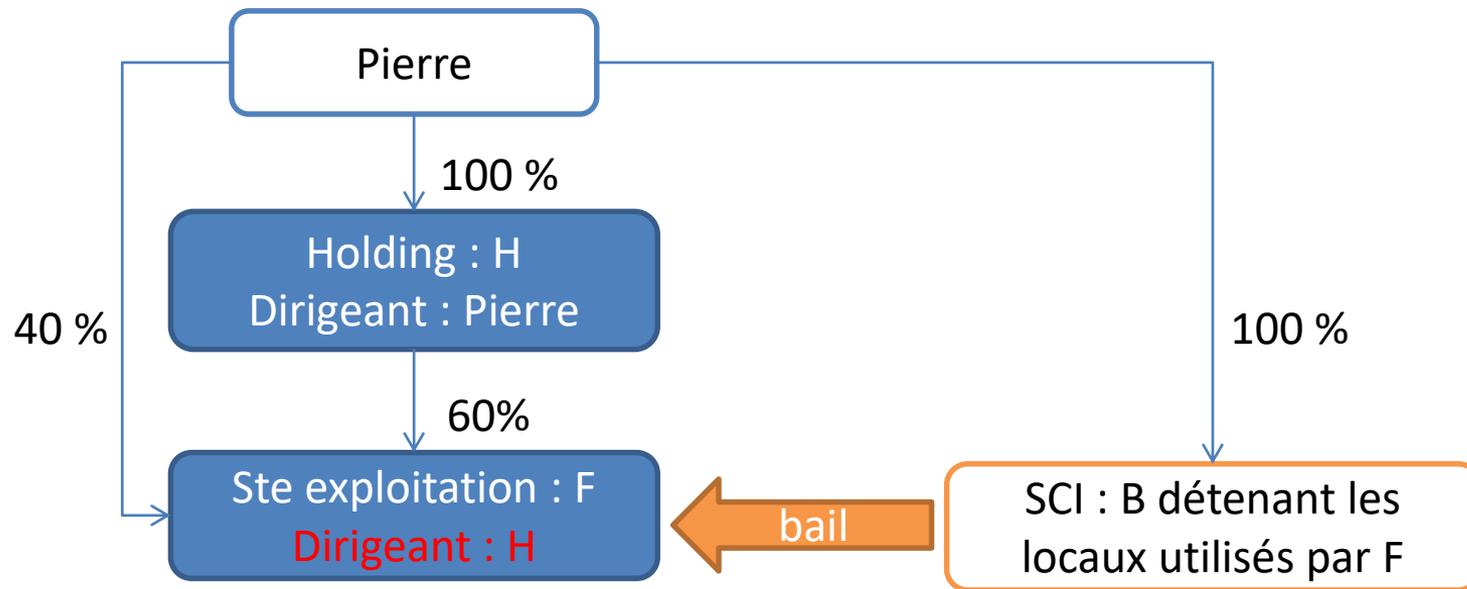
Quelques hypothèses...



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

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

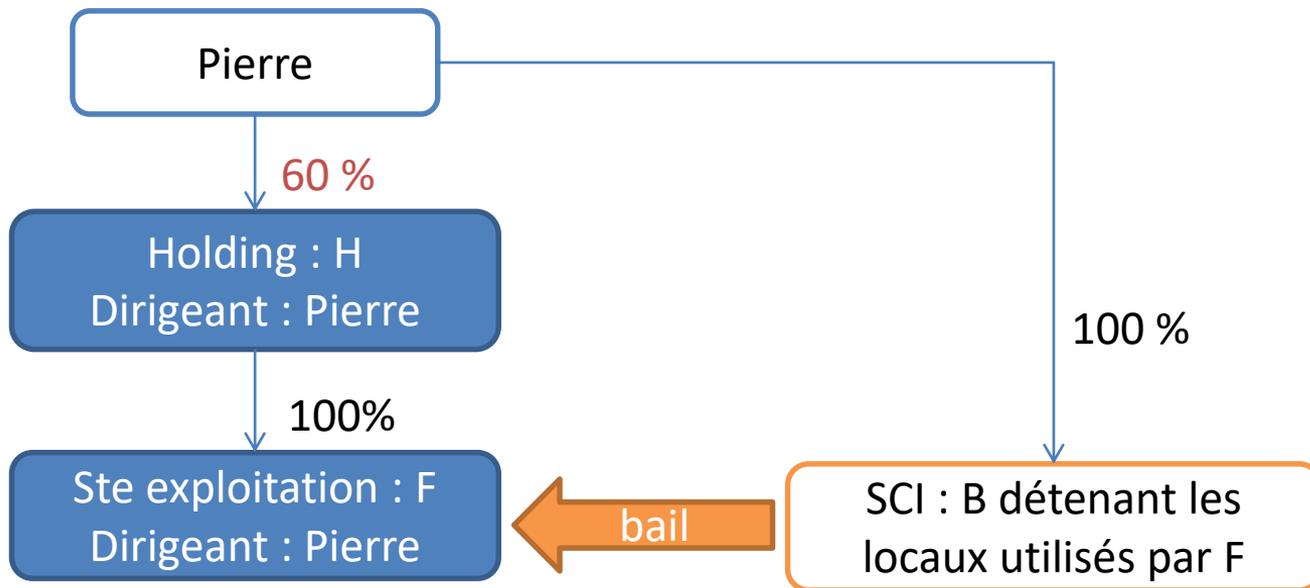
Quelques hypothèses...



Pierre est rémunéré par H, holding animatrice

Conclusion : B est taxable à l'IFI !

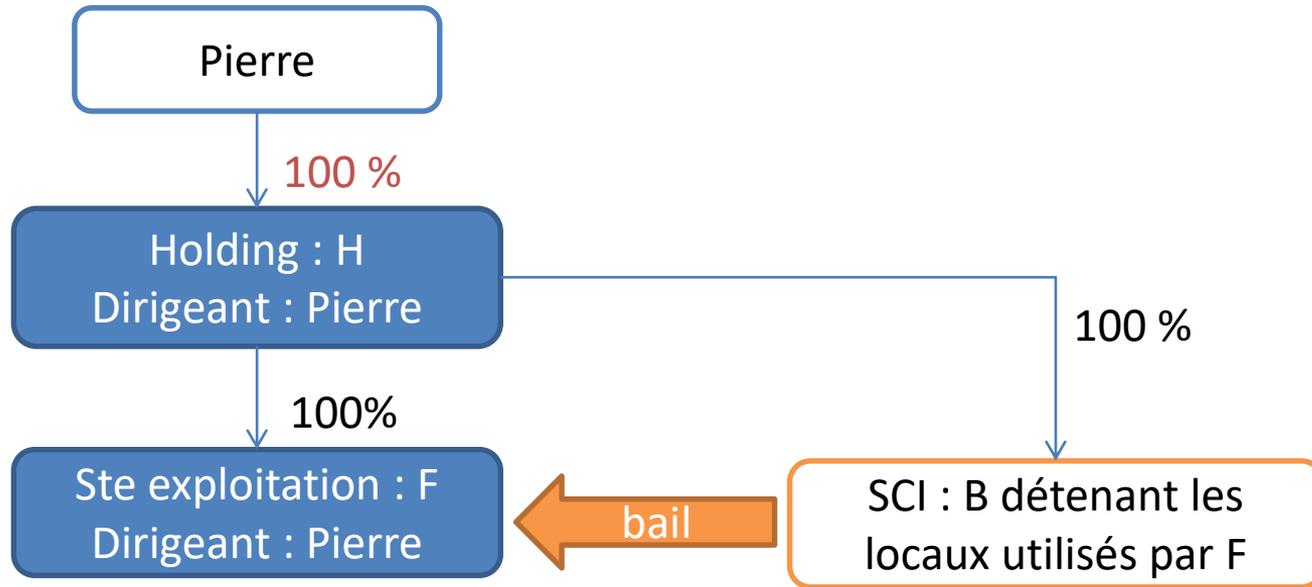
Quelques hypothèses...



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

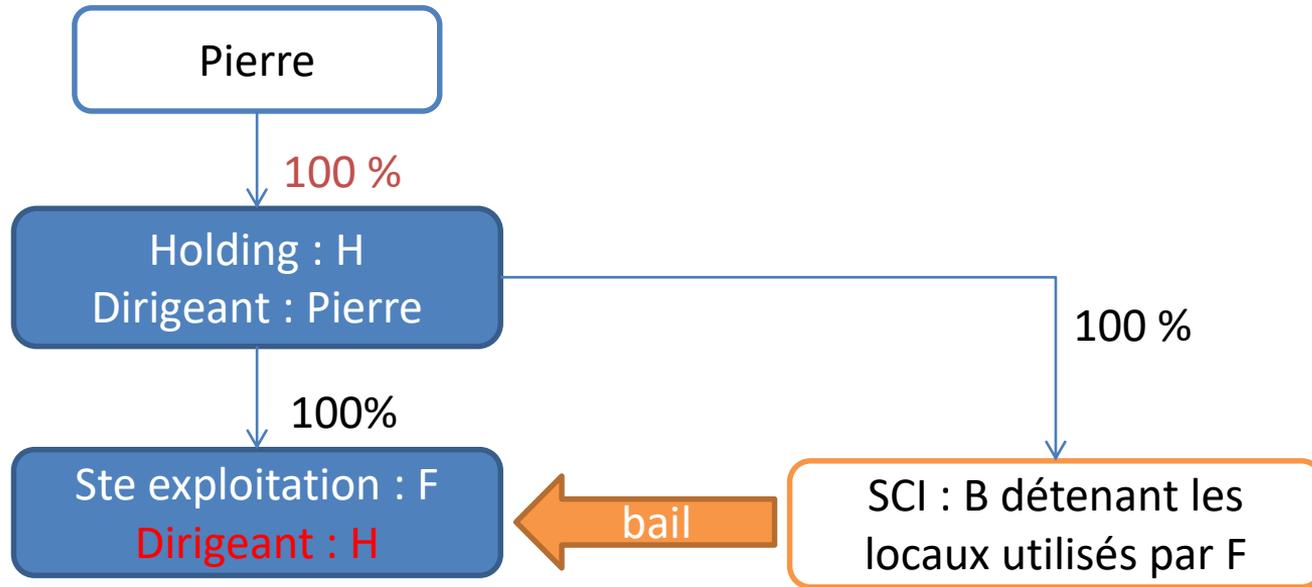
Quelques hypothèses...



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 !

Des mauvaises idées !

- Soit une société bénéficiant de l'exonération IFI au titres des biens professionnels, avec une liquidité importante.
 - Ce qui est sur , c'est l'exonération totale, y compris des liquidités.
- Volonté d'optimiser le placement de trésorerie et placement en SCPI !
 - Nécessiter de valoriser tous les actifs de la société !
- **Décret 25 mai 2018-N°2018-391 qui impose à TOUTES sociétés de communiquer aux redevables ET à la DGI les éléments nécessaires à la déclaration!**

SOMMAIRE

- IFI ! Ca ressemble à l'ISF
- Champ d'application
- Biens imposables
- Le passif et les clauses anti-abus
- L'activité professionnelle
- Détention directe et indirecte
- **Cas pratiques**

Un simple rappel ! (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. Evaluation IFI en rajoutant les dettes non déductibles
5. Calculer le coefficient (2.) / (3.)
6. Multiplier la valeur des parts (1.) par le coefficient (5.)

On commence doucement

CAS N°1			
31 décembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Capital	10
		Dettes	990
TOTAL ACTIF	1 000	TOTAL PASSIF	1 000
	IFI	ISF	
Valeur Société	10	10	
Base imposable	10	10	

Question pour un demi-champion?

CAS N°2			
31 décembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Capital	10
		Apport CCA	90
		Dettes	900
TOTAL ACTIF	1 000	TOTAL PASSIF	1 000
	IFI	ISF	
Valeur Société	10	10	
Base imposable	?	10	

Bravo ! Vous avez compris !

Ya quand même des bonnes surprises

CAS N°3			
31 décembre 2018			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Capital	400
Fonds cial	1 000	Dettes FC avant 2018	1 000
		Dettes Immo	600
TOTAL ACTIF	2 000	TOTAL PASSIF	2 000
	IFI		
Valeur Société	400	Si détention directe	
Base imposable	200	400	

Euh , y en a aussi des mauvaises !

CAS N°4			
31 decembre 2017			
ACTIFS		PASSIF	
Immeuble A	1 000	Capital	400
Fonds cial	1 000	Dettes FC	600
		Dettes Immo	1 000
TOTAL ACTIF	2 000	TOTAL PASSIF	2 000
	IFI		
Valeur Société	400	Si détention directe	
Base imposable	200		0

Ca se complique assez vite

ACTIF		PASSIF	
	VNC	VV	
			Capitaux propres
			200
Immeuble Pro	500	700	Emprunt
			400
Immeuble loué	200	300	Emprunt
			100
Usufruit d'immeuble	0	0	Emprunt
Tites de participation	100	400	Emprunt
Fond de commerce	50	50	Emprunt
Actifs Circulant	200	200	Autres dettes
			200
Disponibilités	150	150	CCA "Déductibles"
			300
TOTAL ACTIF	1200	1800	TOTAL PASSIF
			1200
Valeur vénale des parts		800	
Val vénale Immeub Imposable		300	
Coefficient taxation		16,67	
QP imposable des parts		133	
Quid si détention directe		200	

Des effets « amusants »

ACTIF			PASSIF	
	VNC	VV		
			Capitaux propres	200
Immeuble Pro	500	600	Emprunt	400
Immeuble loué	200	300	Emprunt	100
Usufruit d'immeuble	0	0	Emprunt	
Tites de participation	100	400	Emprunt	
Fond de commerce	50	50	Emprunt	
Actifs Circulant	200	200	Autres dettes	200
Disponibilités	650	500	CCA "Déductibles"	800
TOTAL ACTIF	1700	2050	TOTAL PASSIF	1700

Valeur vénale des parts	550
Val vénale Immeub Imposable	300
Coefficient taxation	14,63
QP imposable des parts	80
Quid si détention directe	200

Les effets **pervers** du jeu de la vérité

ACTIF			PASSIF		
	VNC	VV	VV		
				Capitaux propres	200
Immeuble Pro	500	600	750	Emprunt	400
Immeuble loué	200	300	300	Emprunt	100
Usufruit d'immeuble	0	0	0	Emprunt	
Tites de participation	100	400	600	Emprunt	
Fond de commerce	50	50	150	Emprunt	
Actifs Circulant	200	200	200	Autres dettes	200
Disponibilités	650	500	500	CCA "Déductibles"	800
TOTAL ACTIF	1700	2050	2500	TOTAL PASSIF	1700

Valeur vénale des parts	550	1000
Val vénale Immeub Imposable	300	300
Coefficient taxation	14,63	12,00
QP imposable des parts	80	120
Quid si détention directe	200	200

Une vraie prise de dettes !

Détection à 100% par le redevable IFI				
31 decembre 2018				
ACTIFS		PASSIF		
Immeuble	1 300 000	CCA immeuble	1 000 000	Déductible, souscrit en 2010
Liquidités	1 000 000	CCA liquidités	1 000 000	Entièrement déductible
		Valeur	300 000	
TOTAL ACTIF	2 300 000	TOTAL PASSIF	2 300 000	
Associé A	100%			
Valeur vénale des parts	300 000			
Dettes "non déductibles"	400 000	Retraitement CCA in fine 8/20		
Valeur IFI des parts	700 000	Soit Valeur vénale +dettes non deductibles		
Base IFI	396 000	Soit $700 \times 1300 / 2300$		
Base IFI pour A	396 000	100%		

Et si le % de détention tombe à 70% ??

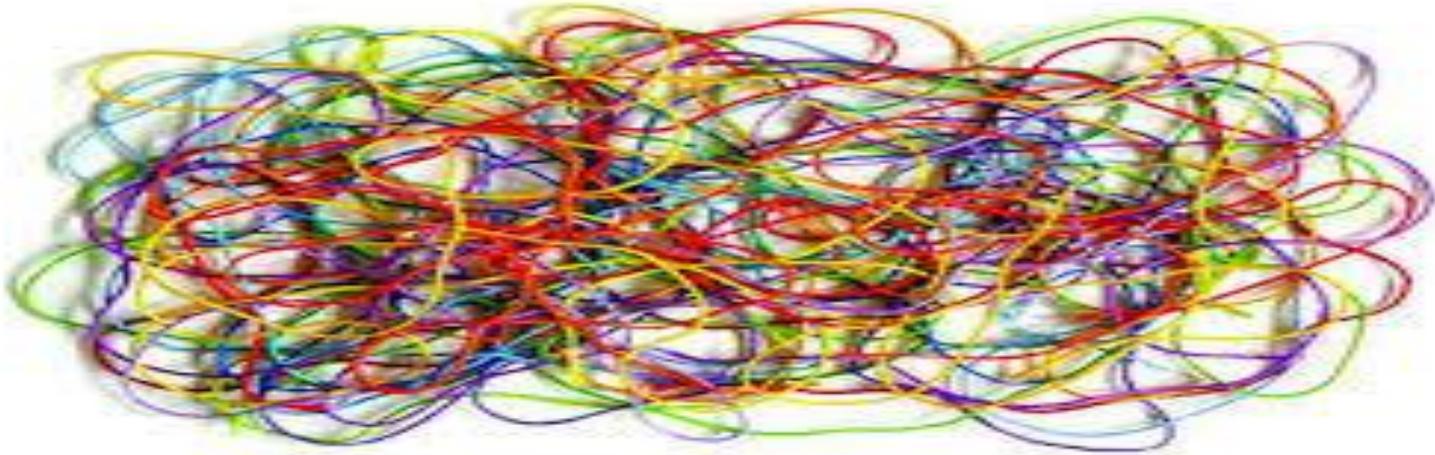
Pourquoi faire simple ?!!

Détention à 70% par le redevable IFI				
31 decembre 2018				
ACTIFS		PASSIF		
Immeuble	1 300 000	CCA immeuble	1 000 000	Déductible, souscrit en 2010
Liquidités	1 000 000	CCA liquidités	1 000 000	Entièrement déductible
		Valeur	300 000	
TOTAL ACTIF	2 300 000	TOTAL PASSIF	2 300 000	
Associé A	100%			
Valeur vénale des parts	300 000			
Dettes "non déductibles"	280 000	Retraitement CCA in fine 8/20* 70%		
Valeur IFI des parts	580 000	Soit Valeur vénale +dettes non deductibles		
Base IFI	327 830	Soit 580 X1300/2300		
Base IFI pour A	229 500	3274830 X 70%		

Vous l'aurez tous compris

C'est le grand choc de

SIMPLIFICATION



En synthèse

- Faire une première analyse au regard du 965 du CGI
- Faire une deuxième analyse au regard du 975 du CGI (biens pros)
- Sans oublier l'analyse de la déductibilité des passifs

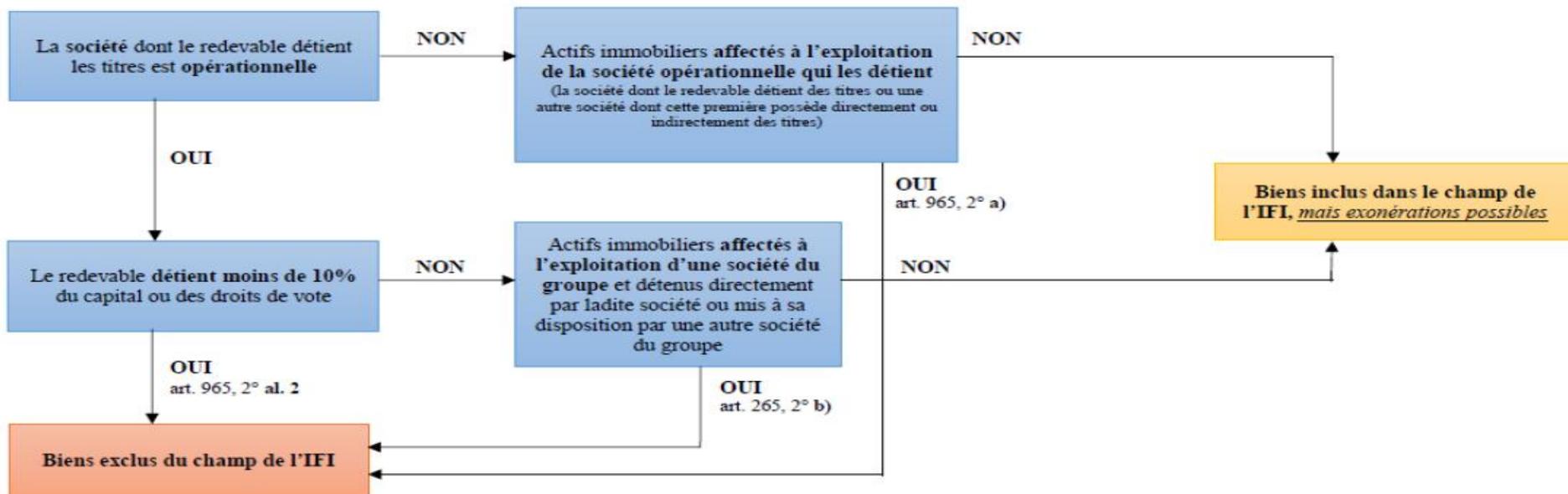
L'arbre de décision est schématisée par les tableaux suivants, aimablement recopié sur un support de Pascal Julien Saint-Amand 😊

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 :

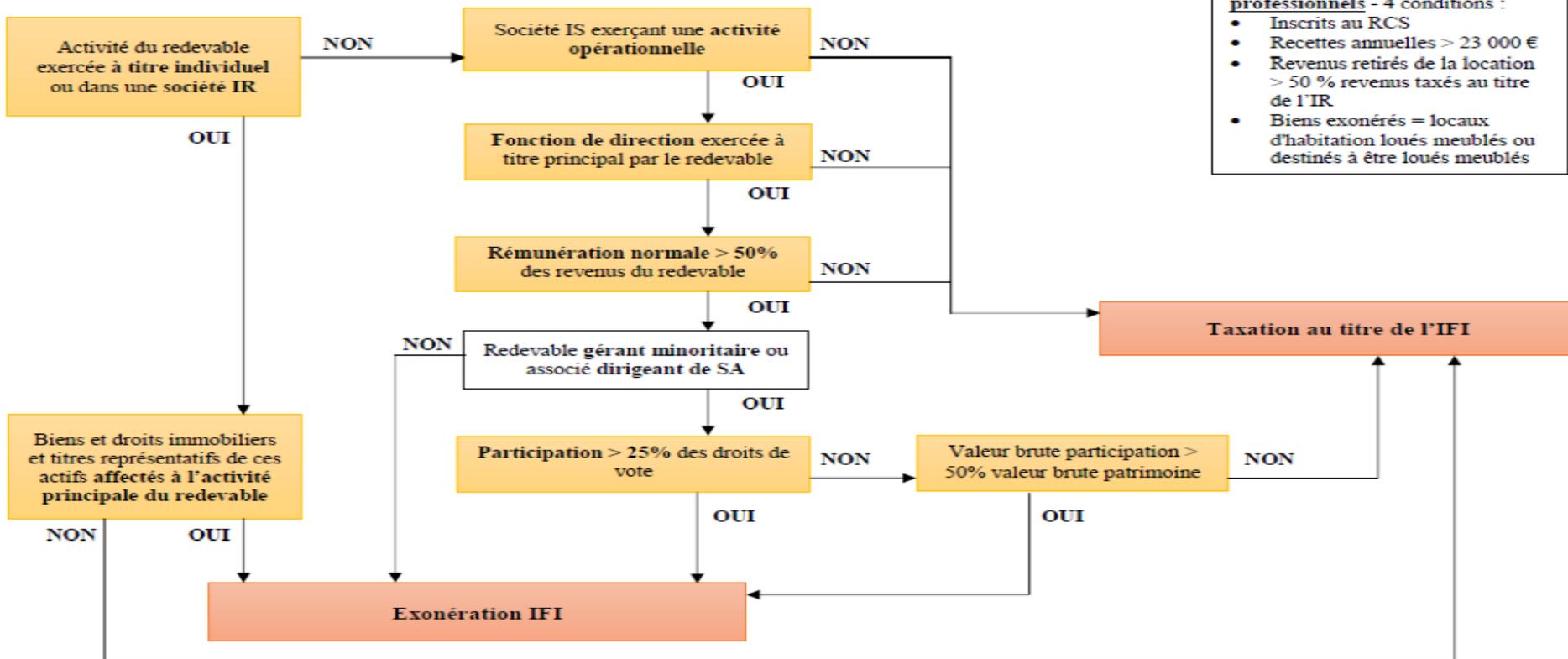
- **Exclusion du champ de l'IFI** : des titres eux-mêmes lorsque le redevable détient moins de 10% d'une société opérationnelle (art. 965, 2° al. 2 du CGI)
- **Exclusion, pour la taxation des titres sociaux, de la valeur** :
 - Des biens immobiliers affectés à l'exploitation de la société qui les détient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