



Clément DORNIER, Expert comptable diplômé

IFI

L'impôt sur la fortune immobilière

8 décembre 2022



AUREP

Propriété intellectuelle

L'AUREP et le formateur sont seuls titulaires des droits de propriété intellectuelle de l'ensemble des formations que l'Aurep propose à ses Clients. À cet effet, l'ensemble des contenus et supports pédagogiques quelle qu'en soit la forme (papier, électronique, numérique, oral, ...) utilisés par l'AUREP et le formateur pour assurer les formations, demeurent la propriété exclusive de ces derniers. À ce titre, ils ne peuvent faire l'objet d'aucune utilisation, transformation, reproduction, exploitation sans accord exprès de L'AUREP. En particulier, le Client s'interdit d'utiliser le contenu des formations en dehors de l'action de formation concernée par la convention qui le lie à l'Aurep et engage sa responsabilité sur le fondement des articles L. 122-4 et L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle en cas de cession ou de communication des contenus non autorisée. Toute représentation, modification, publication, transmission, dénaturation, totale ou partielle des contenus de formations en ce compris, les module(s) E-Learning, ainsi que des bases de données figurant le cas échéant sur la plateforme digitale de l'AUREP, sont strictement interdites, et ce quels que soient le procédé et le support utilisés. En tout état de cause, L'AUREP demeure propriétaire de ses outils, méthodes et savoir-faire développés antérieurement ou à l'occasion de l'exécution des prestations chez le Client.

- Partie I - les personnes imposables :
 - foyer fiscal,
 - territorialité ,
 - démembrement

- Partie II - les biens imposables et règles d'évaluation :
 - biens imposables : biens immobiliers dans le champ d'application de l'IFI / hors champ d'application
 - Règles d'évaluation : biens détenus en direct, biens détenus indirectement, évaluation des parts ou actions d'une société (coefficient immobilier / passif social)

- Partie III - les biens exonérés :
 - biens professionnels
 - articulations biens hors champ / dans le champ exonérés

- Partie IV - le passif :
 - principe
 - règles spécifiques

- Partie V - calcul de l'impôt :
 - barème
 - plafonnement

- Partie I - les personnes imposables
 - foyer fiscal
 - territorialité
 - démembrement

- **Seules les personnes physiques sont imposables**
- **Foyer fiscal (article 964 et 965 1° du CGI - BOI PAT IFI 20-10)**
 - Les contribuables mariés ou pacsés
 - Quel que soit le régime matrimonial : il est fait masse de la totalité des biens imposables des époux et des biens de leurs enfants mineurs dont ils ont l'administration légale (BOI PAT IFI 20 -10 °130 et suivants)
 - L'imposition commune cesse dans deux cas :
 - Instance de séparation de corps ou de divorce avec autorisation de résidences séparées avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition
 - époux mariés sous le régime de la séparation de biens qui ne vivent pas sous le même toit
 - L'imposition commune demeure applicable dans les cas suivants :
 - époux mariés sous un régime de communauté et séparés de fait
 - époux en instance de séparation de corps ou de divorce lorsqu'ils n'ont pas été autorisés à avoir des domiciles séparés
 - L'année du mariage, chaque époux est imposable séparément en fonction de ses biens personnels au 1^{er} janvier de l'année considérée
 - Le concubinage notoire : « *Le concubinage est considéré comme notoire lorsque deux personnes vivent publiquement en couple de manière stable et continue, qu'elles soient de même sexe ou de sexe différent, sauf si elles sont mariées par ailleurs, auquel cas, elles sont en principe imposées avec leur conjoint légal* ».

- Territorialité

- **Principe**

- Les résidents fiscaux sont soumis à l'IFI à raison de leurs seuls biens ou droits immobiliers tels que définis à l'IFI, que ces actifs soient situés en France ou hors de France (BOI PAT IFI 10-20-20 n°90) => **obligation fiscale illimitée**
- Les non-résidents fiscaux sont soumis à l'IFI à raison de leurs biens droits immobiliers tels que définis à l'IFI, et situés en France (BOI PAT IFI 10-20-30 n°20) => **obligation fiscale limitée**
- Dans les deux cas de figure, la détention des actifs et droits immobiliers peut être directe ou indirecte
- Le domicile s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition par application des règles du droit interne français (article 4 B du CGI modifié LF pour 2020), sous réserve de l'application des conventions internationales
- Ces dispositions s'appliquent sous réserve de l'application des conventions internationales signées entre la France et la pays de résidence du redevable ou le lieu de situation du bien

- Etendue de l'obligation fiscale du redevable
 - Obligation fiscale des résidents fiscaux français
 - Les résidents fiscaux sont soumis à l'IFI à raison de leurs seuls actifs immobiliers tels que définis à l'IFI, que ces actifs soient situés en France ou hors de France
 - « Impatriés » : cependant, les personnes qui transfèrent leur domicile fiscal en France après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger pendant les 5 années civiles précédentes ne sont imposables à l'IFI en France que sur leurs biens français jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de l'installation en France (BOI PAT IFI 10 20 20 n°110)

Exemple :

Monsieur B, cadre français poursuivant une carrière internationale depuis 2006 est résident fiscal étranger depuis le 1^{er} janvier 2007. Il avait acquis une résidence secondaire en France valorisée 1 M€. Il a acquis en 2010 un appartement à Bruxelles pour 0,5 M€.

Il devient résident fiscal en France au 1^{er} janvier 2018 pour y créer et développer une société de conseils.

- *Obligation fiscale de Monsieur B en qualité de non résident : les actifs immobiliers situés en France*
- *Obligation fiscale de Monsieur B en qualité de résident : bénéficie des dispositions applicables aux impatriés jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle le domicile fiscal a été établi en France.*

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit : qui est redevable ?**
 - Principe - l'art 968 du CGI (BOI PAT IFI 20 20 30 10 n° 1 et suivants) reprend le principe applicable au regard de l'IFI : les biens ou droits grevés d'un usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Le nu-propriétaire n'est quant à lui pas redevable de cet impôt (ancien article 885 G du CGI)
 - Exemples d'application de ce principe
 - Donation avec réserve d'usufruit
 - Acquisition concomitante d'un usufruit et d'une nue-propriété
 - Donation temporaire d'usufruit
 - Remarque importante (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°40) : si l'usufruitier est une personne morale, seule la valeur de l'usufruit du bien immobilier détenu au bilan est prise en compte pour la détermination de la base imposable

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Remarques relatives à la cession temporaire d'usufruit - application du principe général (= usufruitier seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien)
 - La cession peut être effectuée au profit d'une personne physique ou morale, à titre gratuit ou à titre onéreux, avec parfois un avantage significatif pour le cédant au regard de l'IFI
 - Position de l'administration relative à la donation temporaire d'usufruit (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°280 probablement transposable à l'IFI) : une opération de transmission à titre gratuit d'usufruit ne sera pas susceptible de donner lieu à la mise en œuvre de la procédure de répression des abus de droit si les conditions suivantes sont réunies :
 - 1) donation par acte notarié
 - 2) être réalisée au profit d'une fondation ou association reconnue d'utilité publique
 - 3) être effectuée pour une période au moins égale à 3 ans et porter sur des actifs contribuant à la réalisation de l'objet de l'organisme bénéficiaire.

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Exceptions : la loi déroge au principe de l'imposition de l'usufruit sur la valeur totale du bien et instaure une imposition partagée entre usufruitier et nu-proprétaire en application de l'évaluation fiscale des droits (article 669 du CGI) dans les trois cas suivants :
 - La nue-propriété du bien a été vendue à un tiers et le vendeur s'en est réservé l'usufruit (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°160 et suivants)
 - Les droits légaux du conjoint survivant (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°70 et suivants - démembrement ayant sa source directe dans la loi)
 - Démembrement suite à une donation ou un legs avec réserve d'usufruit fait à l'État (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°220 et suivants)

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Première exception : la nue-propiété du bien a été vendue à un tiers et le vendeur s'en est réservé l'usufruit (BOI PAT IFI 20 -20-30-10 n°160 et suivants)
 - Par tiers, il faut entendre les personnes étrangères à la famille au sens large, c'est-à-dire, celles qui ne sont pas des présomptifs héritiers au sens de l'article 751 du CG ; en cas de vente à un membre de la famille compris à l'article 751 du CGI, l'usufruitier reste seul redevable de l'IFI
 - Exemple 1 : Monsieur D âgé de 72 ans vend la nue-propiété de son appartement à un tiers ; la pleine propriété s'élève à 100 K€ : sur le fondement de l'article 669 du CGI, usufruitier et nu-propiétaire sont potentiellement redevables de l'IFI : assiette de 30 K€ pour Monsieur D, 70 K€ pour l'acquéreur
 - Exemple 2 : Monsieur D âgé de 72 ans vend la nue-propiété de son appartement à son fils ; la pleine propriété s'élève à 100 K€ : Monsieur D reste redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien ; la nue-propiété transmise à son fils n'est pas soumise à l'impôt
 - L'usufruit, réservé sur la tête du vendeur initial, doit être conservé par lui. En cas de vente ou de donation de l'usufruit à une autre personne, l'exception ne jouera plus et l'usufruitier du bien devra le déclarer à l'IFI pour sa valeur en pleine propriété.

NB : La réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant n'est pas considérée comme une cession. L'imposition partagée continue donc de s'appliquer dans ce cas

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Deuxième exception : les droits légaux en usufruit du conjoint survivant (BOI PAT IFI 20-20-30-10 n°70 et suivants - « démembrement ayant sa source directe dans la loi »)
 - Droits d'usufruit d'origine conventionnelle (donation au dernier vivant, testament, avantages matrimoniaux, usufruit né d'une réversion d'usufruit par exemple) : l'usufruitier reste seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien (=> inchangé par rapport à l'IFI)
 - Droits d'usufruit d'origine légale : répartition entre usufruitier et nu-proprétaire sur le fondement du barème de l'article 669 du CGI. Les usufruits légaux peuvent être fondés sur les articles 767 et 757 du Code civil :
 - Usufruit né avant le 1^{er} juillet 2002 (article 767 du Code civil) : ¼ en usufruit
 - Usufruit né après le 1^{er} juillet 2002 (article 757 du Code civil) : 100 % en usufruit en présence d'enfants communs.
 - ***Cette exception s'applique quelle que soit la date d'ouverture de l'usufruit légal***

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Deuxième exception : les droits légaux du conjoint survivant

- Exemple : à son décès, un redevable laisse une épouse âgée de 55 ans et un fils commun, majeur. Le patrimoine immobilier du défunt est composé d'un immeuble de 2 M€. Son fils détient un appartement de rapport valorisé 0,5 M€.

- Solution 1 - application du principe général : le conjoint survivant fait valoir ses droits conventionnels nés d'une donation au dernier vivant et opte pour l'usufruit qui va porter notamment sur l'immeuble de son conjoint. L'épouse est alors redevable de l'IFI sur la valeur de la pleine propriété du bien, soit 2 M€, son fils n'est pas soumis dans ce cas à l'impôt.
- Solution 2 - répartition de l'impôt : l'épouse fait valoir ses droits légaux, elle est redevable de l'IFI sur la seule valeur de l'usufruit de l'immeuble soit $2 \text{ M€} \times 50 \%$ (application du barème de l'article 669 du CGI) = 1 M€. Dans la mesure où elle ne détient pas d'autres biens immobiliers, le conjoint survivant n'est pas soumis à l'IFI, en revanche son fils doit prendre en compte la valeur de la nue-propriété de l'immeuble (1 M€) qui ajoutée au bien qu'il détient le rend redevable de l'IFI (assiette 1,5 M€).

- **Les biens grevés d'un droit d'usufruit**

- Deuxième exception : les droits légaux du conjoint survivant - synthèse

<i>Actif</i>	<i>Sort fiscal de l'actif en matière d'IFI</i>	
	<i>CONJOINT</i>	<i>ENFANTS</i>
Usufruit conventionnel du conjoint quelle que soit la date du décès (article 1094 -1 du Code civil), ou résultant de conventions matrimoniales	Taxable sur la pleine propriété	Exonérés jusqu'à l'extinction du droit
Usufruit légal du conjoint (décès avant le 1 ^{er} juillet 2002) Article 767 du Code civil	Taxable sur l'usufruit (Article 669 CGI)	Taxables sur la nue-propriété (Article 669 CGI)
Usufruit légal du conjoint (décès après le 1 ^{er} juillet 2002) Article 757 et s. du Code civil	Taxable sur l'usufruit (Article 669 du CGI), alors qu'il était taxable sur la pleine propriété avant le 1 ^{er} janvier 2018	Taxables sur la nue-propriété (Article 669 CGI) alors qu'ils été exonérée avant le 1 ^{er} janvier 2018 jusqu'à l'extinction de l'usufruit
Droit viager au logement Article 764 du Code civil	Taxable sur la pleine propriété	Exonérés jusqu'à l'extinction du droit
Droit temporaire au logement Article 763 du Code civil	Exonéré car aucune valeur patrimoniale	Taxables sur la pleine propriété, après un abattement de 30%

- Partie II - les biens imposables et règles d'évaluation
 - biens imposables / biens non imposables : biens immobiliers dans le champ d'application de l'IFI / biens immobiliers exclus du champ d'application
 - règles d'évaluation : biens détenus en direct, biens détenus indirectement, évaluation des parts ou actions d'une société (coefficient immobilier / passif social)

- **Le champ d'application porte en premier lieu sur les biens et droits immobiliers détenus directement par le redevable (article 964 du CGI) :**
 - Article 517 du Code civil : « les biens sont immeubles, ou par leur nature ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent »
 - Le législateur a voulu soumettre à l'IFI les biens et droits immobiliers, quel que soit leur mode de détention, notamment (article 964 CGI) :
 - Contrats d'assurance rachetables à hauteur de la valeur des unités de compte constituant des actifs imposables à l'IFI (article 972 du CGI)
 - Cette disposition vise essentiellement les unités de compte constituées de parts de SCPI, d'OPC, ou d'OPCI (sous réserve des cas d'exclusion voir infra pour les SIIC BOI PAT IFI 20-20 30-30 n°160 et OPC)
 - Remarque : l'actif général de la compagnie, n'est pas une unité de compte. Même s'il est investi pour partie en actifs immobiliers, il reste hors champ et non soumis à l'IFI
 - Voir aussi question Malhuret IFI et PER n°25933 JO Sénat 23 12 2021 page 6951
 - Actions ou parts de sociétés, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers (voir infra « évaluation ») ; **mais le législateur a souhaité aussi préserver l'immobilier qui est utilisé à des fins « opérationnelles » par la société qui le détient en prévoyant un régime d'exclusion du champ d'application**

- **Exclusions - question : comment distinguer activités patrimoniales / activités opérationnelles**
 - Activités opérationnelles : il s'agit d'activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles et libérales
 - Le législateur précise la notion d'activités commerciales au sens des exclusions de l'IFI, désormais définies aux articles 34 et 35 du CGI
 - L'activité déployée par les holdings animatrices de leurs groupes sont visées par l'article 966 du CGI qui **leur reconnaît un caractère commercial** (BOI PAT IFI 30-10-40 n°150)
 - Les activités de loueurs en meublé professionnel entrent dans le champ d'application de l'IFI, mais peuvent bénéficier d'un régime d'exonération au titre des biens professionnels sous certaines conditions (article 975 V du CGI - BOI 30-10-10-10 n°50, 60)
 - Idem pour les activités de location d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation (BOI 30-10-10 -10 n°70) : un tel bien est dans le champ, mais éventuellement exonéré sur le fondement de l'article 975 V alinéa 2 du CGI

- **Cas spécifiques des holdings animatrices : enjeu**

- Les immeubles ou droits immobiliers qu'une holding animatrice détient, ou que l'une de ses filiales détient peuvent être exclus du champ d'application de l'IFI sous certaines conditions.

- Au regard de l'IFI, l'approche sera ainsi la même en présence d'une holding animatrice ou d'une société opérationnelle.

- En présence d'un groupe de sociétés, une holding animatrice qui contrôle d'autres sociétés opérationnelles pourra remplir le rôle de « société pivot » comme nous le verrons plus loin

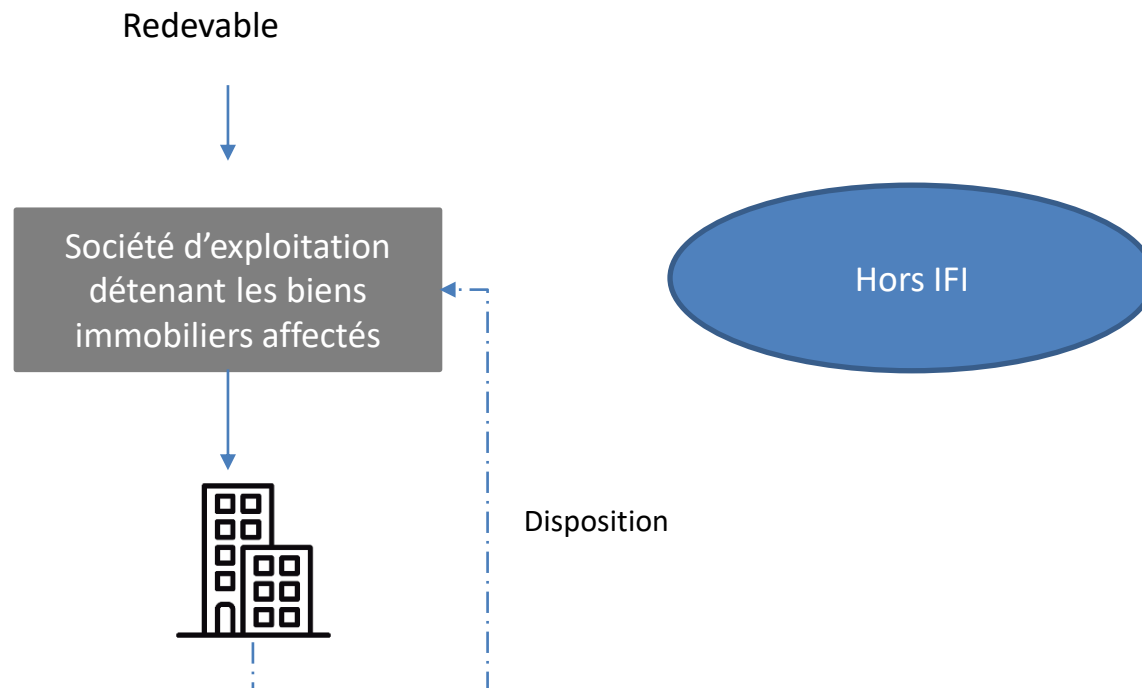
=> Voir les schémas de détention dans les groupes de sociétés (voir infra)

- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes : exclusions**
 - Des participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles détenant des biens ou droits immobiliers non affectés (BOI PAT IFI 20-20-20-20 n°1 à 100)
 - Lorsque le redevable détient, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital et des droits de vote d'une société opérationnelle (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) ses titres sont en principe totalement exclus du champ de l'IFI.
 - Le seuil de 10% du capital et des droits de vote est déterminé en prenant en compte les participations directes et indirectes détenues par le foyer fiscal IFI (les conjoints et leurs enfants mineurs)

- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes**
 - **Exclusion du champ de l'IFI : le législateur a prévu deux régimes d'exclusion des participations dans des sociétés opérationnelles propriétaire d'un immeuble affecté à ladite activité**
 - Première exclusion : biens affectés à l'activité de la société qui les détient (article 965-2°a) : la société doit exercer une activité opérationnelle, être propriétaire de l'immeuble affecté à sa propre activité
 - Seconde exclusion : biens affectés à l'activité de l'une des entités opérationnelles d'un groupe de sociétés contrôlé par une société opérationnelle (article 965-2°b) : les biens immobiliers peuvent être détenus par la société opérationnelle dont le redevable est associé, cette société opérationnelle devant contrôler en droit ou en fait une ou plusieurs sociétés opérationnelles détenant ou utilisant des immeubles affectés aux activités des sociétés du groupe

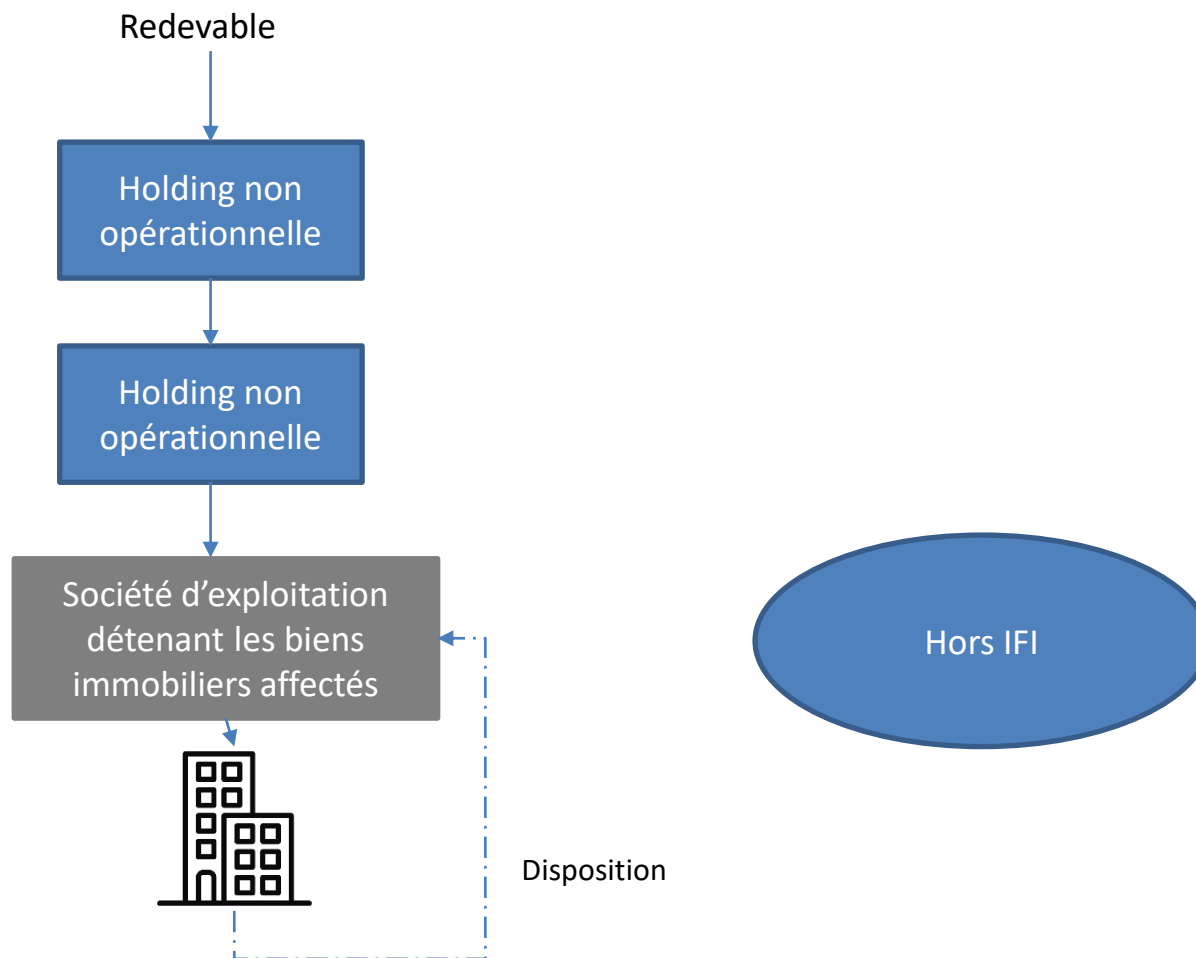
- **Premier cas de figure : biens affectés à l'activité de la société qui les détient**

- Schéma 1 : article 965-2°a



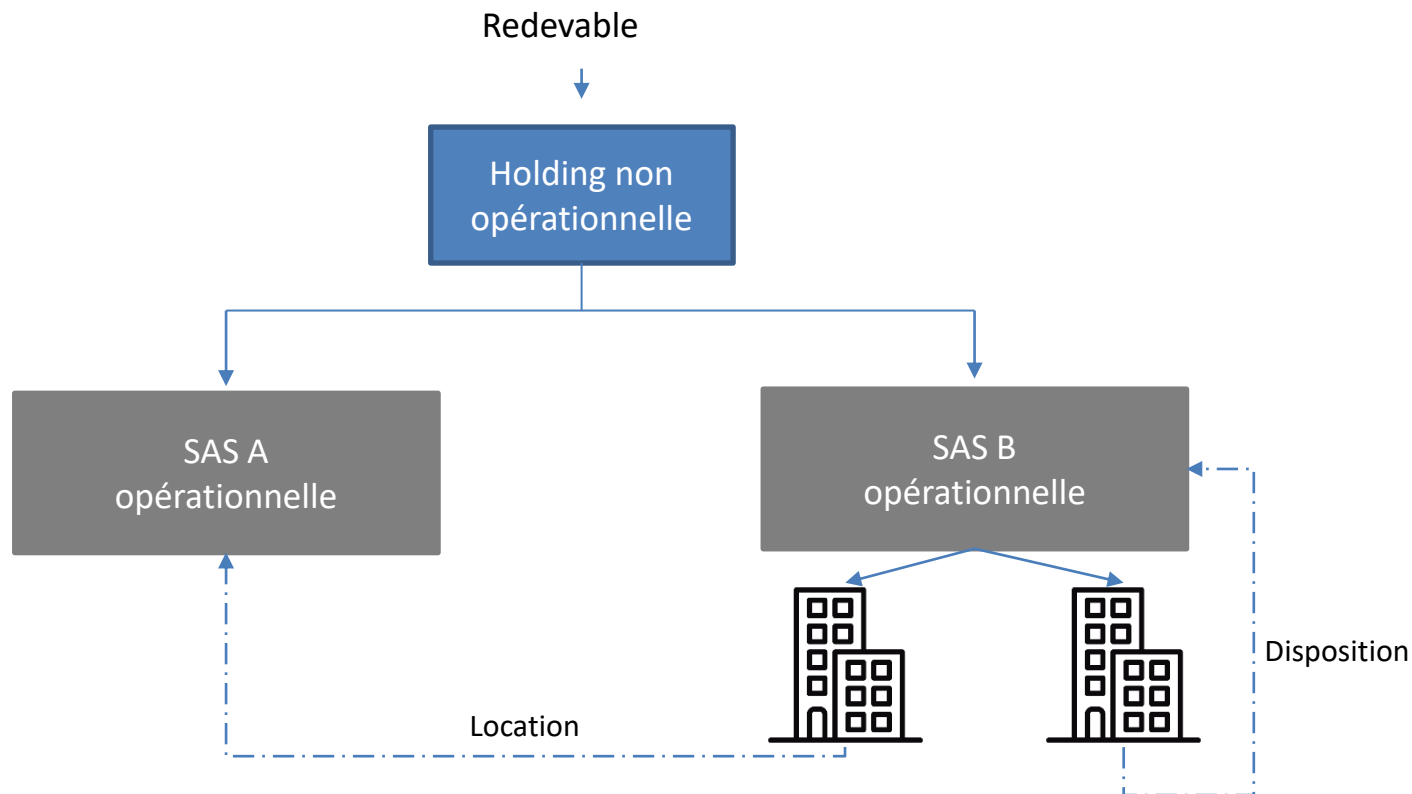
- **Premier cas de figure : biens affectés à l'activité de la société qui les détient**

- Schéma 2 : article 965-2°a



- **Premier cas de figure : biens affectés à l'activité de la société qui les détient**

- Schéma 3 : article 965-2°a

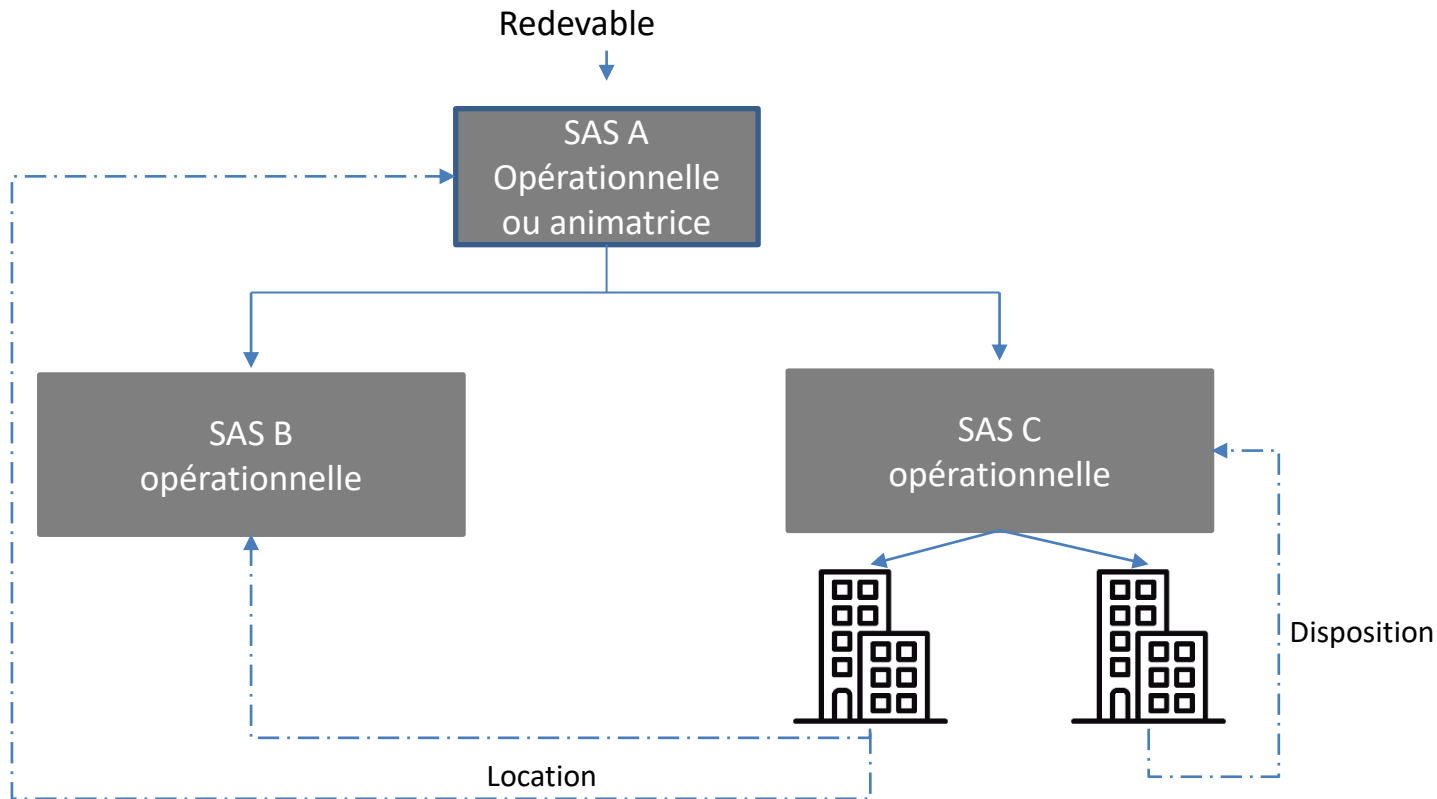


- Remarques :

- Les biens immobiliers détenus par B et affectés à l'activité de B sont hors champ ;
- En revanche, les biens immobiliers détenus par B et affectés à l'activité de A sont inclus dans le champ d'application de l'IFI, sous réserve des dispositions applicables aux biens professionnels (voir infra)

- **Second cas de figure : biens affectés à l'activité de l'une des entités opérationnelles d'un groupe de sociétés**

- Schéma 4 : article 965-2°b

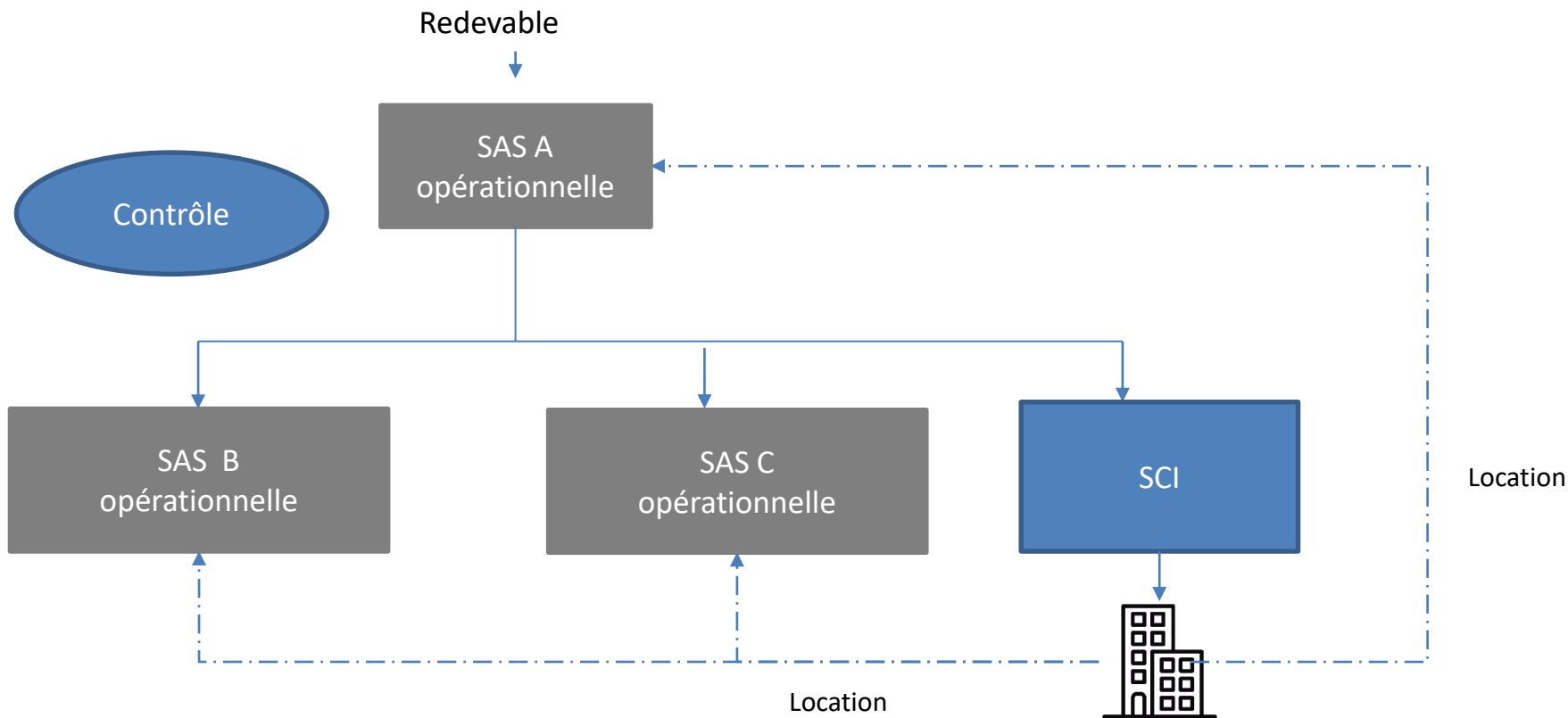


- Remarques :

- Les biens immobiliers détenus par C et affectés à l'activité de A, B ou C sont hors champ

- **Second cas de figure : biens affectés à l'activité de l'une des entités opérationnelles d'un groupe de sociétés**

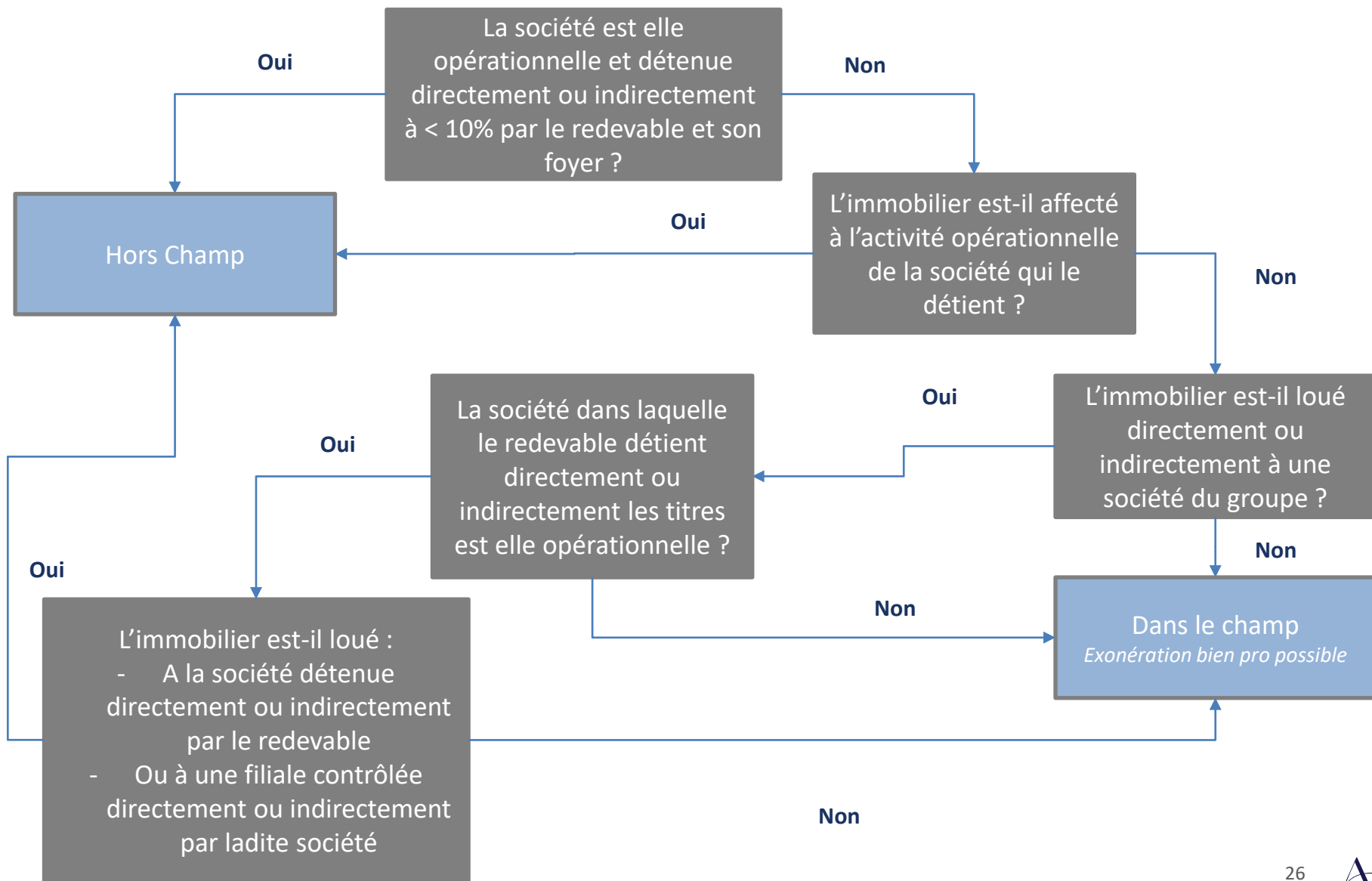
- Schéma 5 : article 965-2°b



- Remarques :

- Les biens immobiliers détenus par la SCI et affectés à l'activité de A, B, C sont hors champ

3) Immobilier hors champ de l'IFI



- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes : exclusions**
 - De certains investissements
 - Participations inférieures à 10% dans un OPC détenant lui-même moins de 20 % d'immeubles et droits immobiliers exclus (quel que soit le mode de détention y compris contrat d'assurance - BOI PAT IFI 20-20-20-20 n°140)
 - Participations inférieures à 5% dans une SIIC (directement ou indirectement, y compris contrat d'assurance (BOI PAT IFI 20-20-30-30 n°160)
 - Remarque : la loi dispense de tout rehaussement le redevable de bonne foi pouvant démontrer qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires pour estimer la fraction de la valeur des parts ou actions représentative de l'immobilier non affecté

- **Règles d'évaluation :**

- La valeur des biens déclarés est déterminée par le contribuable, sous réserve du contrôle de l'administration (article 973 du CGI)
- L'assiette de l'IFI est déterminée selon les mêmes règles et sous les mêmes sanctions que les droits de mutation par décès, sous réserve de dispositions particulières.
 - En règle générale, l'évaluation est fondée d'après la valeur vénale réelle. La valeur vénale ne fait l'objet d'aucune définition législative. Il s'agit d'une notion essentiellement économique, source de questions nombreuses
 - Le prix retenu correspond en principe au jeu normal de l'offre et de la demande (BOI PAT IFI 20-30-10 n°20)
 - L'administration propose plusieurs méthodes :
 - ✓ La méthode par comparaison (attention à la notion de « pertinence » des éléments de comparaison apportés)
 - ✓ la méthode par capitalisation (pour les immeubles loués : quels taux de capitalisation retenir)
 - ✓ ou encore la méthode par réajustement d'une valeur antérieure (quels taux appliquer ?)

→ Outils en ligne : Patrim via impot gouv et <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>.

- **Application d'éventuels abattements ou décotes**

- Abattement légal de 30% applicable à la résidence principale (article 973, 1 du CGI - BOI PAT IFI 20-30-20 n°30 et suivants) ; cet abattement ne s'applique pas en cas de détention par l'intermédiaire d'une SCI (QPC n°2019-820 du 17 janvier 2020 - décision rendue au regard de l'ISF, transposable l'IFI)
- Abattements décotes, notamment :
 - Pour les immeubles loués, en distinguant les immeubles loués suivant les conditions de marchés et ceux dont les modalités de location sont soumises à un régime spécifique
 - Les immeubles détenus en indivision : leur valeur doit être appréciée en fonction de cessions de biens similaires observées sur le marché, avec application d'une méthode comparative et d'une décote.
 - Cumul des abattements : arrêt de cour de cassation du 16 février 2016 (Cass com 16/02/2016 n°14-23301)

- Les parts ou actions de sociétés, à « hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers » article 965 du CGI - BOI PAT IFI 20-20-20-10
 - Détermination d'un « coefficient immobilier » voir exemple BOI PAT IFI 20-20-20-10 n°100
 - Au numérateur : le montant de la valeur vénale réelle des biens et droits immobiliers imposables
 - Au dénominateur : le montant de la valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif brut de la société

- Les parts ou actions de sociétés, à « hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers » article 965 du CGI - BOI PAT IFI 20-20-20-10
 - Détermination d'un « coefficient immobilier » : au numérateur le montant de la valeur vénale réelle des biens et droits immobiliers imposables / au dénominateur : la valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif (BOI PAT IFI 20-20-20-10 n°100)
 - **Exemple 1** : Monsieur A détient la quasi-totalité des parts d'une SCI qui présente le bilan suivant :

Actif	Passif
immeuble (vénale) 1 000 K€ actifs financiers 500 K€	capital social 500 K€ emprunt déductible 1 000 K€

détermination du coefficient immobilier : $1\ 000\ \text{K€} / 1\ 500\ \text{K€} = 66\ \%$

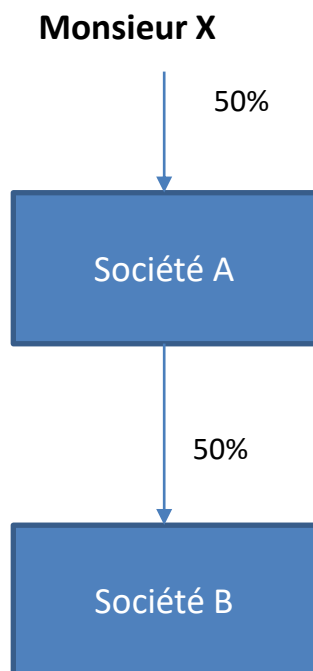
application à la valeur IFI des parts = $500\ \text{K€} \times 66\ \% = 333\ \text{K€} =$ assiette IFI

- **Exemple 2** : Monsieur A détient deux sociétés
 - SCI 1 détient à son actif un immeuble valorisé 1 000 K€ et au passif un emprunt déductible de 1 000 K€. Coefficient immobilier 100% / valeur IFI = 0
 - SCI 2 détient à son actif un portefeuille valorisé 500 K€ et au passif un capital social de 500 K€. La SCI 2 est hors champ IFI = 0

- **Les biens immobiliers peuvent être détenus indirectement, par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme (trust, fiducie par exemple) voir exemple BOI PAT IFI 20 20 20 10 n°100**
 - **Exemple 3** : le redevable est associé d'une société qui détient elle-même des filiales possédant des immeubles imposables
 - Prise en compte tous de les immeubles et droits immobiliers détenus par toute société, filiale ou sous-filiale, dans lesquelles la société dont le redevable est associé, sans aucune limite en nombre de niveaux d'interposition n'est prévue par la loi
 - Les groupes de sociétés doivent procéder à une analyse de la totalité du patrimoine de chacune de leurs filiales et participations. La détermination de la fraction représentative des immeubles imposables est alors être menée d'abord dans chaque filiale ou sous-filiale concernée, en partant du plus bas dans la chaîne de participations, puis devra ensuite être répétée en remontant de société-fille en société-mère jusqu'à la société de tête, sur les titres de laquelle le redevable sera imposable.

- **Les biens immobiliers peuvent être détenus indirectement, par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme (trust, fiducie par exemple) voir exemple BOI PAT IFI 20 20 20 10 n°100**
- **Exemple 3 : Exemple extrait du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10 :**
 - Monsieur X détient 50 % du capital d'une société A. La valeur totale des parts composant le capital de cette société est évaluée à 1 million d'euros. Un immeuble imposable d'une valeur vénale de 400 K€, ainsi que des parts d'une société B, sont inscrits à son actif. La valeur vénale des éléments qui composent l'actif de la société A s'élève à 1,5 million d'euros.
 - La société B est détenue à 50 % par la société A. La valeur totale des parts composant son capital est évaluée à 500 K€. La valeur vénale totale des éléments de son actif s'élève à 900 K€. Elle détient un immeuble imposable d'une valeur vénale de 300 K€.
 - La société B est la société détenant un bien immobilier imposable dont le niveau dans la chaîne de participation est le plus bas.

- Exemple BOI PAT IFI 20-30-30 n°210 modifié le 2 mai 2019 (1/2) :



bilan société A valeur 1 000 K€

immeuble imposable 400 K€ participation dans B 250 K€ actifs financiers 850 K€ Total actif 1 500 K€	Dettes : 500 k€
--	-----------------

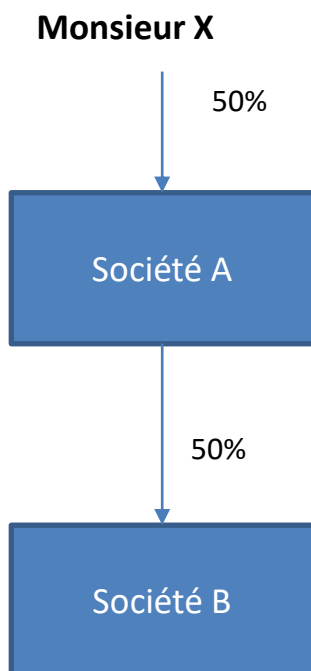
bilan société B valeur 500 K€

immeuble imposable 300 K€ actifs financiers 600 K€ Total actif 900 K€	Dettes : 400 k€
---	-----------------

coefficient immobilier (300 / 900) = 33%

valeur IFI = (500 K€ x 50 %) x 33 % = 83 K€

- Exemple BOI PAT IFI 20-30-30 n°210 modifié le 2 mai 2019 (2/2) :



bilan société A valeur 1 000 K€

immeuble imposable	400 K€
<i>participation dans B IFI</i>	<i>83 K€</i>
<i>participation B hors IFI</i>	<i>167 K€</i>
<i>actifs financiers</i>	<i>850 K€</i>
Total actif	1 500 K€

coefficient immobilier = $483 \text{ K€} / 1\,500 \text{ K€} = 32\%$
 valeur IFI = $(1\,000 \text{ €} \times 50\%) \times 32\% = 161 \text{ K€}$

- Les biens immobiliers peuvent être détenus indirectement, par l'intermédiaire d'une société : **neutralisation du passif social (article 973 II 1° à 4° - BOI PAT IFI 20 30 30 n°60 et suivants)**
 - Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (art. 973 II 1°)
 - « pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractés directement ou indirectement par une société ou un organisme : 1°) Pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable à une personne mentionnée au 1° de l'article 965 qui contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965, la société ou l'organisme mentionné au premier alinéa du présent II » (modifié LF 2019)
 - Situation visée : un immeuble (ou des droits immobiliers) vendu par le redevable ou un membre de son foyer fiscal IFI à une société dont il est associé et qu'il contrôle au sens de l'article 150-0 B ter du CGI ; si achat dans un **but principalement fiscal**, l'emprunt contracté par la société pour financer l'acquisition non pris en compte pour l'évaluation des droits sociaux

Exemple : Monsieur A cède un immeuble valorisé 1 M€ à une société qu'il contrôle ; la société acquiert l'immeuble en ayant recours à un apport en fonds propres de 200 K€ et un emprunt bancaire de 800 K€. Dans l'hypothèse où les critères indiqués à l'article 973 II 1° sont vérifiés, la valorisation économique de la société = 200 K€, mais l'assiette IFI = 1 M€

- Exemple BOI PAT IFI 20-30-30 n°210 modifié le 2 mai 2019 :

**Monsieur A après l'opération : - 800 K€ suite à la vente de l'immeuble et l'apport en capital
- 100 % du capital d'une société W**

bilan société W = 200 K€

immeuble imposable	1 000 K€	K 200 K€
actif brut	1 000 K€	Emprunt = 800 K€

valeur comptable = 200 K€

valeur IFI si neutralisation de l'emprunt = 1 000 K€

- **Les biens immobiliers peuvent être détenus indirectement, par l'intermédiaire d'une société : neutralisation du passif social (article 973 II 1° à 4° - BOI PAT IFI 20 30 30 n°60 et suivants)**
 - Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (art. 973 II 1°)
 - Remarques :
 - L'exclusion concerne l'intégralité de la dette, quel que soit le niveau de participation du redevable et des membres de son foyer fiscal (BOI PAT IFI 20 30 30 n°70) ; l'associé vendeur étant seul concerné, en présence de plusieurs associés, il y aura lieu d'établir deux valorisations, l'une avec neutralisation de l'emprunt, l'autre sans.
 - La notion de « *but principalement fiscal* » soulève d'innombrables questions
 - Enfin, clause de sauvegarde : « *les cas de non-déductibilité des dettes prévus au 1°, 2° et 4° du II de l'article 973 du CGI (cf. II-A-1 à 3 § 60 à 170) ne trouvent pas à s'appliquer si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal [...] Ainsi, peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1er janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt* » (BOI PAT IFI 20-30-30 n°240)
 - A noter que les sociétés civiles, n'ayant pas la qualité de commerçant, n'ont en principe pas l'obligation d'établir des comptes annuels

- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes - Neutralisation du passif social (article 973 II 1° à 4° - BOI PAT IFI 20 30 30 n°100 et suivants)**
 - Neutralisation des dettes sociales souscrites auprès du redevable (art. 973 II 2°)
 - Objectif : éviter que le redevable ne finance la société en compte courant (non soumis à l'IFI) plutôt qu'en capital

Exemple : M et Mme A constituent une SCI avec un capital de 1 000 euros ; M apporte en compte courant 1 M€ ; la SCI acquiert un immeuble entrant dans le champ pour un montant de 1 M€. Le compte courant sera par hypothèse neutralisé, la valeur économique de la SCI = 0, la valeur IFI 1 M€
 - L'administration précise qu'il importe d'établir deux valorisations, l'une pour les associés prêteurs, l'autre pour les associés qui ne le sont pas (BOI PAT IFI 20 30 30 n°190)
 - Clause de sauvegarde : « peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1er janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt »
BOI PAT IFI 20-30-30 n°240
 - Attention LF 2019 : si le compte courant n'est pas neutralisé, les dispositions de l'article 974 du CGI (« amortissement linéaire ») s'appliquent aux personnes morales

- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes - Neutralisation du passif social (article 973 II 1° à 4°) :**
 - Neutralisation des dettes sociales souscrites auprès du groupe familial élargi du redevable (art. 973 II 3°) :
 - Objectif : éviter que des parents qui souhaitent aider leurs enfants majeurs sur le point d'acquérir un bien immobilier par l'intermédiaire d'une société lui accordent un prêt qui pourrait être non déductible s'il était accordé directement (voir infra passif personnel)
 - *Exemple : Monsieur X constitue une SCI avec un capital de 1000 euros ; le père de Monsieur X apporte en compte courant 1 M€ ; la SCI acquiert un immeuble entrant dans le champ pour un montant de 1 M€. Le compte courant sera par hypothèse neutralisé, la valeur économique de la SCI = 0, la valeur IFI 1 M€*
 - Clause de sauvegarde : justifier du « caractère normal des conditions de prêt » BOI PAT IFI 20-30-30 n°260 et suivants (et non objectif principalement fiscal)

- **Régime applicable aux droits et biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes - Neutralisation du passif social (article 973 II 1° à 4°) :**
 - Neutralisation des dettes sociales souscrites par une société auprès d'une société contrôlée par le groupe familial (art. 973 II 4°)
 - Objectif : éviter que les prêts entre sociétés ne permettent de minorer de manière artificielle l'assiette de parts de sociétés soumises à l'IFI
 - *Exemple : M détient 100% d'une société A qui détient 100% d'une SCI ; la société A prête 1 M€ à la SCI qui acquiert un bien immobilier du même montant ; au bilan la participation est valorisée pour 0, sauf neutralisation du passif*
 - *Clause de sauvegarde : « peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1er janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt »*
BOI PAT IFI 20-30-30 n°240

- Partie III - les biens exonérés
 - biens immobiliers affectés par leur propriétaire à son activité professionnelle : biens professionnels
 - articulations biens hors champ / biens dans le champ exonérés
 - exonérations totales / partielles : les biens ruraux

- **Actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable (article 975 du CGI - BOI PAT IFI 3à 10)**
 - La deuxième partie nous a permis de déterminer si les biens ou droits immobiliers du redevable entrent ou non dans le champ d'application de l'IFI.
 - Dans l'hypothèse où ces biens entrent dans le champ d'application de l'IFI, le législateur envisage deux régimes d'exonération
 - Un régime d'exonération totale applicable aux biens et droits immobiliers détenus par le redevable, loués ou mis à disposition de son entreprise ou de sa société qui constitue son bien professionnel (article 975 du CGI)
 - Exemple : l'entrepreneur individuel
 - Remarque importante : l'exonération des « biens professionnels » a uniquement pour objet de permettre d'exonérer d'IFI des biens et droits immobiliers affectés à l'activité d'une entreprise individuelle ou d'une société opérationnelle, non soumises à l'IFI
 - Un régime d'exonération partielle susceptible de s'appliquer aux terres agricoles louées, aux forêts dont l'exploitation remplit certaines conditions (article 976 du CGI)

- **Actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable**

- Les immeubles détenus (directement ou indirectement) dans le patrimoine privé du redevable et mis à disposition de leur propriétaire dans le cadre de son activité professionnelle au sens de l'article 975 du CGI sont exonérés d'IFI
 - La mesure de tempérament prévue à ce jour par l'administration est désormais inscrite dans la loi
 - **Important** : en cas de détention indirecte, le nombre de degrés d'interposition (entre le redevable et l'immeuble détenu) n'est plus limité (un seul degré d'interposition était admis pour l'ISF)
- Référence à la notion de biens professionnels :
 - Les biens et droits immobiliers doivent être **affectés** à l'activité professionnelle principale de leur propriétaire (entrepreneur individuel / associés de sociétés de personnes/ dirigeants de sociétés soumises à l'IS au sens de l'article 975 du CGI)
 - Dans le cas d'associés de sociétés de personnes/ dirigeants de sociétés soumises à l'IS au sens de l'article 975 du CGI : « *Les actifs professionnels correspondant à des biens ou droits immobiliers affectés à des sociétés mentionnées au II à IV de l'article 975 du CGI qui n'en ont pas la propriété sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans les sociétés auxquelles ils sont affectés* » BOI PAT IFI 30-10-40 n°180
 - Lorsque ces biens ou droits sont affectés à une société opérationnelle soumise à l'IS, des conditions complémentaires doivent être remplies, notamment en termes de fonction, rémunération, seuils de détention

- **Exonération des biens immobiliers détenus par l'entrepreneur individuel**

- Conditions qui tiennent au redevable

- Le redevable doit exercer une profession industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou libérale

- Le redevable doit exercer une véritable profession :

- La profession consiste dans l'exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce les moyens de satisfaire aux besoins de l'existence.
- L'appréciation dépend de la taille de l'exploitation, des secteurs d'activité et des usages : présence sur le lieu de travail, réception et démarchage de la clientèle, participation directe à la conception et à l'élaboration des produits, contacts avec les fournisseurs, déplacements professionnels, participation aux décisions engageant l'exploitation, établissement de factures ou de notes, relance des débiteurs défaillants, etc.
- L'exercice d'une profession ne procure pas nécessairement le plus de revenus.

- **Cas spécifique des loueurs en meublé professionnel (article 975 V du CGI)**

- Double condition (cumulative) :

- Le redevable doit retirer de cette activité au moins 23 000 euros de recettes annuelles

- Le redevable doit aussi retirer de cette activité plus de 50% des revenus professionnels du foyer fiscal.

Remarque : la condition d'inscription au registre du commerce n'est plus requise

- BOI PAT IFI 30-10-10 n° 50 et 60 : La double condition indiquée doit être remplie de manière cumulative et l'appréciation du seuil de 50 % est faite au niveau des revenus professionnels de l'ensemble du foyer fiscal IFI (TS, BIC, BNC, BA à l'exception des revenus taxés à un taux proportionnel des RF et des RM) et non du conjoint qui exerce l'activité.

- Voir RM Frassa JO 27 août 2020 p 3707 : « [...] réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50% des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI. Pour l'appréciation de cette dernière condition, il convient de retenir le bénéfice industriel et commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée déterminé dans les conditions prévues au 2 de l'article 38 du CGI, afin de permettre la comparaison avec le revenu net du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location. En outre, il est fait abstraction des pensions de retraite ».

- **Cas spécifique des loueurs en meublé professionnel (article 975 V du CGI)**
 - Activité location meublée professionnelle exercée sous forme sociétaire / RM Roseren (JO AN 13 novembre 2018 page 10222) nous indique que :
 - « ces deux conditions ne sont, par détermination de la loi, pas applicables si l'activité est exercée par une société ou un organisme [...] »
 - Ainsi, sous réserve de satisfaire aux autres conditions mentionnées aux II à IV de l'article 975 du CGI, et les cas échéant selon les modalités fixées par son VI, les biens et droits immobiliers affectés à l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés, ou destinés à être loués meublés, ou de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation exercée par une société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale, sont exonérés d'IFI ».



- **Exonération des biens immobiliers détenus par l'entrepreneur individuel**
 - Régime
 - Biens et droits immobiliers propriété de l'entrepreneur individuel et affectés à son activité professionnelle exonérés d'IFI
 - **Remarque : sont visés par hypothèse des biens immobiliers non détenus à l'actif de sociétés opérationnelles, de ce fait dans le champ d'application de l'IFI .**



- **Exonération des biens immobiliers appartenant à un dirigeant d'une société de personnes (sociétés visées aux articles 8 et 8 ter du CGI) non soumises à l'IS**
 - Conditions qui tiennent aux redevables
 - Les parts de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu constituent, quel que soit le pourcentage de participation détenu, des biens professionnels si deux conditions sont remplies :
 - le détenteur ou un membre du foyer fiscal exerce dans la société son activité professionnelle
 - l'activité est exercée à titre principal.
 - Conditions qui tiennent à la société : nature de l'activité déployée, à savoir une activité opérationnelle par opposition à une activité patrimoniale
 - Régime : biens et droits immobiliers propriété des associés et affectés à leur activité professionnelle exonérés d'IFI « à hauteur de la participation du redevable dans les sociétés auxquelles ils sont affectés » (BOI PAT IFI 30-10-40 n°180)

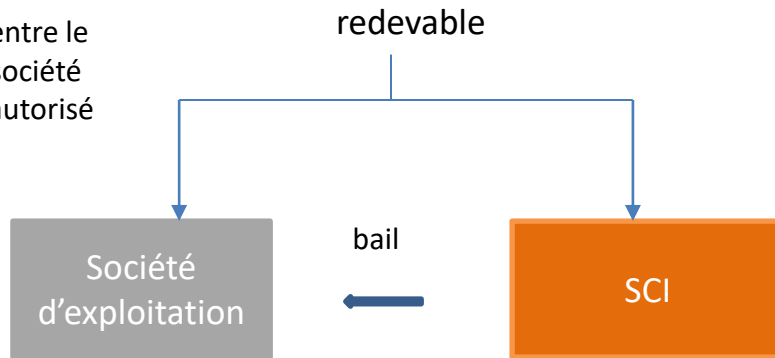


- **Exonération des biens immobiliers appartenant à un dirigeant d'une société soumise à l'IS**
 - Conditions qui tiennent aux redevables
 - Première condition : le redevable doit exercer son activité professionnelle principale, de manière habituelle, effective et constante. Les dirigeants de SA et de SARL doivent en outre exercer l'une des fonctions éligibles strictement énumérées à l'article 975 du CGI
 - Deuxième condition : le redevable doit recevoir en contrepartie de son activité et de ses fonctions une rémunération dite « normale » et représentant plus de la moitié de ses revenus professionnels (BOI PAT IFI 30-10-30-10 n°230)
 - Troisième condition uniquement pour les dirigeants de SA et de SARL (minoritaire) : le redevable doit détenir 25% des droits de vote, directement ou par l'intermédiaire d'une société interposée, dans la limite d'un seul degré d'interposition. Toutefois, lorsque le seuil de détention n'est pas atteint, les actions peuvent être exonérées si leur valeur brute appréciée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition excède 50% de la valeur brute du patrimoine, y compris ces actions.



- **Actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable associé d'une société soumise à l'IS : exemple**

Un seul degré d'interposition entre le redevable et la société opérationnelle autorisé



La loi supprime la condition liée au seul niveau d'interposition admis à ce jour

- **Cas spécifique des groupes de sociétés**

- **Bien professionnel unique :**

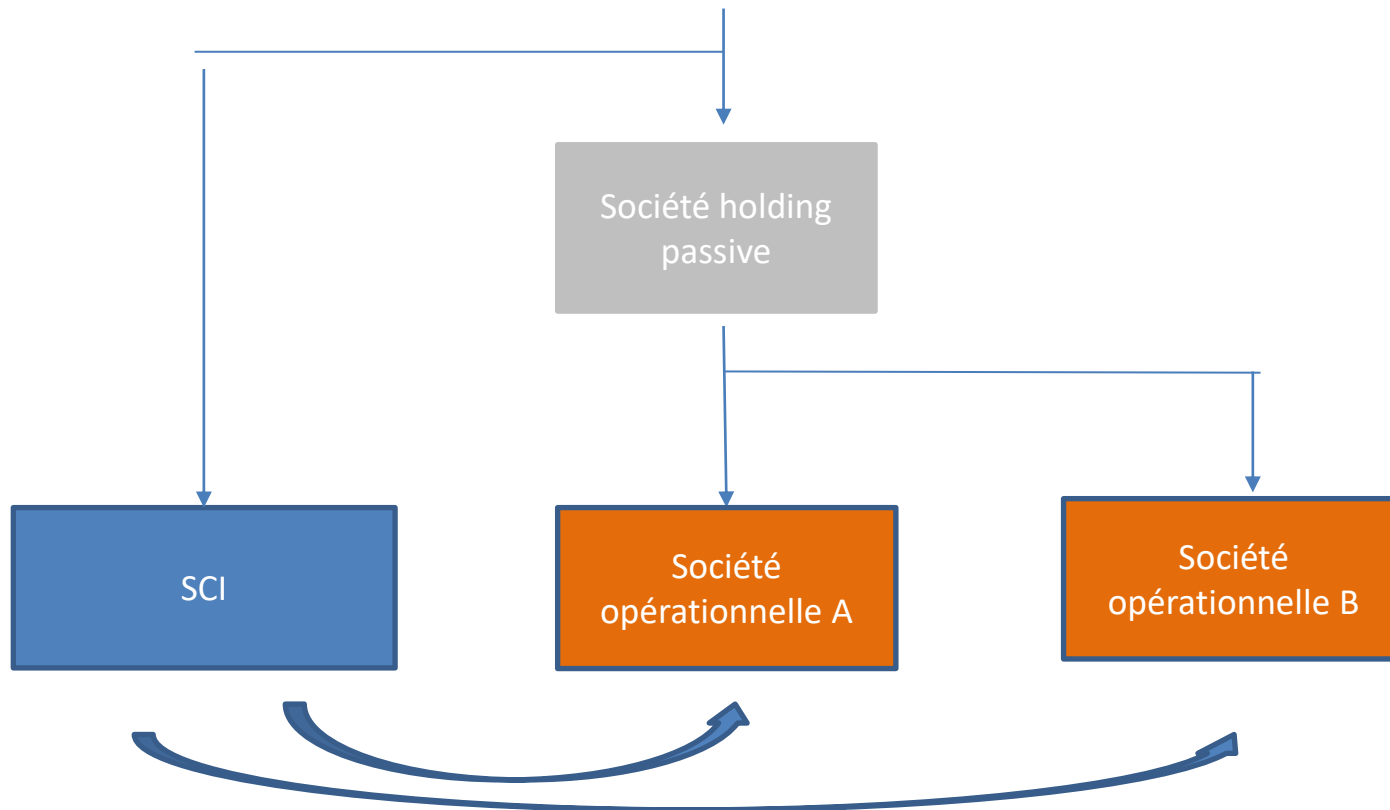
- Un ensemble de sociétés peut sous certaines conditions spécifiques constituer un bien professionnel unique (BPU), détenue directement par le redevable ou par l'intermédiaire d'une holding passive, dans la limite d'un seul degré d'interposition (article 975 IV 1 du CGI)
- Ce dispositif spécifique permet de considérer que des participations détenues dans plusieurs sociétés par un même redevable constitue globalement son bien professionnel. Conditions :
 - Le redevable doit tout d'abord détenir le seuil minimum de 25% des droits de vote et exercer une fonction éligible dans chacune d'elles.
 - Les rémunérations perçues au titre de l'ensemble des dites fonctions doivent représenter plus de 50% de ses revenus professionnels tel que définis supra. La rémunération doit être « normale » au regard de chaque fonction, sauf dans l'hypothèse où les sociétés exercent des activités similaires, ou connexes et complémentaires, auquel cas le caractère normal peut s'apprécier également de manière globale.
- Si ces conditions sont réunies, les biens et droits immobiliers détenus personnellement par le redevable pourraient ainsi être affectés à l'une des sociétés constituant le BPU.



- **Bien professionnel unique :**

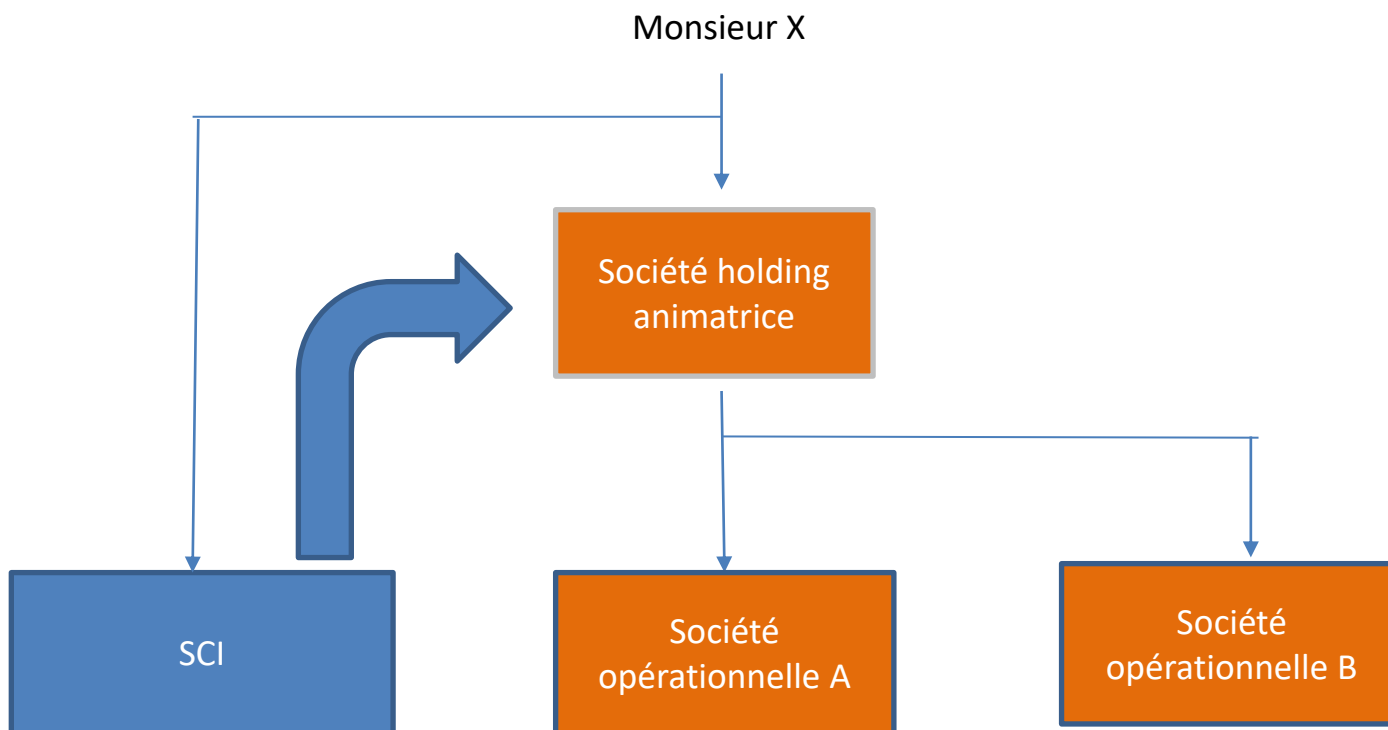
- Par hypothèse, les sociétés opérationnelles A et B constituent un bien professionnel unique. Les immeubles détenus par la SCI doivent être affectés à l'activité opérationnelle de A et/ ou de B

Monsieur X



- **Bien professionnel unique :**

- Les immeubles détenus par la SCI doivent être affectés à la holding animatrice



- **Cas spécifique des groupes de sociétés**

- **RM Brugnera AN 2 février 2021 n°20302 :**

- Le ministre rappelle tout d'abord que la location directe à une filiale, dans laquelle le redevable ne remplit pas les conditions du bien professionnel, n'ouvre pas droit à l'exonération
- En cas d'affectation à la holding, le ministre précise qu'un immeuble sous-loué à une filiale par la holding animatrice n'entre pas automatiquement dans le champ d'application de l'exonération prévue par l'article 975 du CGI, et ajoute qu' *« il ne pourra être répondu avec précision qu'après exposé détaillé auprès de l'administration de la situation de fait concernée, par la présentation d'une demande de rescrit »*
 - Quels sont les cas où la sous-location est envisageable ?
 - Quelles sont les autres solutions envisageables ? Le recours à la notion de BPU (holding animatrice et filiales animées) à laquelle le ministre fait expressément allusion, ou encore le schéma fondé sur la notion même d'animation, du rôle déployé par la holding en qualité d'animatrice

1 - foyer fiscal

- les concubins notoires sont soumis à une déclaration IR et IFI commune
- les concubins notoires sont soumis à une déclaration IFI commune et effectue chacun une déclaration IR
- les concubins notoires établissent chacun une déclaration IR et IFI distincte

2 - à la suite de la donation d'un appartement avec réserve d'usufruit :

- L'usufruitier est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien
- L'usufruitier et le nu-propiétaire sont respectivement redevables de l'IFI sur la valeur de leur droit d'usufruit et de nue-propiété valorisé par application du barème de l'article 669 du CGI
- Le nu-propiétaire est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien

3- le conjoint survivant, usufruitier sur le fondement d'une donation au dernier vivant d'un bien immobilier suite à une succession ouverte en 2016 :

- L'usufruitier est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien
- L'usufruitier et le nu-propiétaire sont respectivement redevables de l'IFI sur la valeur de leur droit d'usufruit et de nue-propiété valorisé par application du barème de l'article 669 du CGI
- Le nu-propiétaire est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien

- 4 - un résident fiscal français qui détient un bien immobilier en Belgique (pour mémoire, pas de convention entre la France et la Belgique)
- Le bien immobilier n'est pas soumis à l'IFI en France, le résident fiscal français étant soumis à une obligation fiscale limitée
 - Le bien immobilier est soumis à l'IFI en France, le résident fiscal français étant soumis à une obligation fiscale illimitée
 - Seul l'usufruit du bien est soumis à l'IFI en France, le démembrement portant sur un bien non situé sur le territoire national
- 5- les parts de SCPI
- Ne sont pas soumises à l'IFI, il s'agit de parts sociales (biens mobiliers) n'entrant pas dans le champ d'application de l'impôt
 - Sont soumises à l'IFI en retenant leur valeur de rachat
 - Sont soumises à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la SCPI
- 6 - Monsieur A est associé non-dirigeant de la société anonyme X, société commerciale qui vend des machines-outils et qui détient à son actif un immeuble. Le siège social et des entrepôts où sont stockées les marchandises vendues sont situés dans cet immeuble :
- Monsieur A est soumis à l'IFI sur la totalité de la valeur des titres, la société X n'étant pas son bien professionnel
 - Monsieur A n'est pas soumis à l'IFI, la société X étant commerciale, les biens immobiliers étant affectés à son activité opérationnelle
 - Monsieur A est soumis à l'IFI, la valeur des actions de la SA X étant retenues à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la société

- 7 - Même question que la 6, la société anonyme X étant détenue par une société Holding passive dont Monsieur A est associé
- Monsieur A est soumis à l'IFI sur la totalité de la valeur des titres, la société H étant une société passive
 - Monsieur A n'est pas soumis à l'IFI, la société X détenue par la holding étant commerciale, les biens immobiliers étant affectés à son activité opérationnelle
 - Monsieur A est soumis à l'IFI, la valeur des actions de la holding H étant retenues à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la société
- 8 - Monsieur et Madame A sont les seuls associés de la société civile Y ; la SCI Y a acquis un appartement valorisée à 1 M€ ; la société détient à son actif un contrat de capi valorisé 0,5 K€ ; au passif, le capital social s'élève à 0,5 K€ ; un emprunt bancaire amortissable a été souscrit, dont le montant est de 1 M€ au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
- Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 0, l'emprunt bancaire souscrit pour l'acquisition de l'appartement s'imputant sur la valeur de celui-ci
 - Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 1,5 M€, en ne retenant que la valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif brut de la société
 - Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 330 K€ ((soit 0,5 K€ la valeur des parts prenant en compte le passif déductible à l'IFI x 66 %(coefficient immobilier))
- 9 - Monsieur A est directeur général de la SA X dont il détient 50 % des droits de vote et des droits au capital et qui constitue son bien professionnel ; il détient par ailleurs avec son épouse 100% d'une SCI dont l'immeuble figurant à l'actif est le siège de la société X, siège qui est loué par la SCI à la SA X ; à l'IFI :
- Les parts de la SCI ne sont pas soumises à l'IFI, les biens étant affectés à l'activité d'une société opérationnelle
 - Les parts de la SCI sont exonérées d'IFI, l'immeuble détenu par la SCI étant loué à la société X, bien professionnel de Monsieur A
 - Les parts de la SCI sont exonérées d'IFI à hauteur de 50% soit la participation détenue par Monsieur A dans la société X qui constitue son bien professionnel qui loue l'immeuble détenu par la SCI

1 - foyer fiscal

- les concubins notoires sont soumis à une déclaration IR et IFI commune
- **les concubins notoires sont soumis à une déclaration IFI commune et effectue chacun une déclaration IR**
- les concubins notoires établissent chacun une déclaration IR et IFI distincte

2 - à la suite de la donation d'un appartement avec réserve d'usufruit :

- **L'usufruitier est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien**
- L'usufruitier et le nu propriétaire sont respectivement redevables de l'IFI sur la valeur de leur droit d'usufruit et de nue-propriété valorisé par application du barème de l'article 669 du CGI
- Le nu propriétaire est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien

3- le conjoint survivant, usufruitier sur le fondement d'une donation au dernier vivant d'un bien immobilier suite à une succession ouverte en 2016 :

- **L'usufruitier est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien**
- L'usufruitier et le nu propriétaire sont respectivement redevables de l'IFI sur la valeur de leur droit d'usufruit et de nue-propriété valorisé par application du barème de l'article 669 du CGI
- Le nu-propriétaire est seul redevable de l'IFI sur la valeur pleine propriété du bien

- 4 - un résident fiscal français qui détient un bien immobilier en Belgique (pour mémoire, pas de convention entre la France et la Belgique)
- Le bien immobilier n'est pas soumis à l'IFI en France, le résident fiscal français étant soumis à une obligation fiscale limitée
 - **Le bien immobilier est soumis à l'IFI en France, le résident fiscal français étant soumis à une obligation fiscale illimitée**
 - Seul l'usufruit du bien est soumis à l'IFI en France, le démembrement portant sur un bien non situé sur le territoire national
- 5- les parts de SCPI
- Ne sont pas soumises à l'IFI, il s'agit de parts sociales (biens mobiliers) n'entrant pas dans le champ d'application de l'impôt
 - Sont soumises à l'IFI en retenant leur valeur de rachat
 - **Sont soumises à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la SCPI**
- 6 - Monsieur A est associé non-dirigeant de la société anonyme X, société commerciale qui vend des machines-outils et qui détient à son actif un immeuble. Le siège social et des entrepôts où sont stockées les marchandises vendues sont situés dans cet immeuble :
- Monsieur A est soumis à l'IFI sur la totalité de la valeur des titres, la société X n'étant pas son bien professionnel
 - **Monsieur A n'est pas soumis à l'IFI, la société X étant commerciale, les biens immobiliers étant affectés à son activité opérationnelle**
 - Monsieur A est soumis à l'IFI, la valeur des actions de la SA X étant retenues à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la société

- 7 - Même question que la 6, la société anonyme X étant détenue par une société Holding passive dont Monsieur A est associé
- Monsieur A est soumis à l'IFI sur la totalité de la valeur des titres, la société H étant une société passive
 - **Monsieur A n'est pas soumis à l'IFI, la société X détenue par la holding étant commerciale, les biens immobiliers étant affectés à son activité opérationnelle**
 - Monsieur A est soumis à l'IFI, la valeur des actions de la holding H étant retenues à l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus par la société
- 8 - Monsieur et Madame A sont les seuls associés de la société civile Y ; la SCI Y a acquis un appartement valorisée à 1 M€ ; la société détient à son actif un contrat de capi valorisé 0,5 K€ ; au passif, le capital social s'élève à 0,5 K€ ; un emprunt bancaire amortissable a été souscrit, dont le montant est de 1 M€ au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
- Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 0, l'emprunt bancaire souscrit pour l'acquisition de l'appartement s'imputant sur la valeur de celui-ci
 - Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 1,5 M€, en ne retenant que la valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif brut de la société
 - **Pour l'IFI, la valeur de la SCI = 330 K€ ((soit 0,5 K€ la valeur des parts prenant en compte le passif déductible à l'IFI x 66 %(coefficient immobilier))**
- 9 - Monsieur A est directeur général de la SA X dont il détient 50 % des droits de vote et des droits au capital et qui constitue son bien professionnel ; il détient par ailleurs avec son épouse 100% d'une SCI dont l'immeuble figurant à l'actif est le siège de la société X, siège qui est loué par la SCI à la SA X ; à l'IFI :
- Les parts de la SCI ne sont pas soumises à l'IFI, les biens étant affectés à l'activité d'une société opérationnelle
 - Les parts de la SCI sont exonérées d'IFI, l'immeuble détenu par la SCI étant loué à la société X, bien professionnel de Monsieur A
 - **Les parts de la SCI sont exonérées d'IFI à hauteur de 50% soit la participation détenue par Monsieur A dans la société X qui constitue son bien professionnel qui loue l'immeuble détenu par la SCI**

- Partie IV - le passif personnel
 - principe, limitation
 - règles spécifiques

- **Principe (BOI PAT IFI 20 40 10 n°10 et suivants)**
 - Seules les dettes afférentes à un bien soumis à l'IFI sont déductibles
 - Les dettes doivent exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, être à la charge personnelle du redevable (ou de l'une des personnes constituant son foyer fiscal) et être « justifiées par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite » BOI PAT IFI 20 0 10 n°1

- **Principe (BOI PAT IFI 20 40 10 n°10 et suivants)**

- Il s'agit notamment :

- des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers, ou encore plus généralement de dépenses engagées pour les besoins d'un actif taxable : dépenses de réparation et d'entretien, effectivement supportées par le propriétaire,
- certaines impositions limitativement prévues (les taxes foncières par exemple, mais pas les taxes d'habitation),
- « il est admis que les redevables de l'IFI qui avant le 1^{er} janvier 2018 ont acquis des actifs immobiliers imposables à l'IFI en remploi d'une indemnité perçue en réparation d'un dommage corporel li à un accident ou à une maladie, ou d'un préjudice moral ou économique du fait d'un dommage corporel causé à un proche, puissent déduire de l'actif imposable que représentent ces actifs immobiliers à l'IFI le montant actualisé de l'indemnité ainsi perçue » RM Lardet JOAN 2 février 2021 n°5891
- cas spécifique des droits de succession portant sur des actifs démembrés :
 - Le redevable attributaire d'un droit d'usufruit doit en principe déclarer la pleine propriété de la valeur du bien à l'IFI, mais ne peut déduire que sa quote-part des droits de succession (BOI PAT IFI 20 40 10 n°130)
 - Inversement, le nu-propiétaire peut déduire le montant des droits dont le paiement a été différé, à proportion de la fraction de la valeur imposable de l'actif transmis par succession BOI PAT IFI 20 40 10 n°140

- **Principe (BOI PAT IFI 20 40 10 n°10 et suivants)**
 - **Cas particuliers des emprunts :**
 - **Objet de l'emprunt** : l'emprunt doit être souscrit pour l'acquisition ou pour financer des travaux ; cependant « *est déductible la dette résultant d'un rachat de prêt par un établissement bancaire lorsque la dette correspond au prêt racheté était elle-même déductible* » (BOI PAT IFI 20 40 10 n°170)
 - **Proportionnalité** : la déduction de la dette est proportionnelle à la fraction imposable du bien immobilier porté dans la déclaration.
 - Exemple : un redevable acquiert un immeuble valorisé 2 M€, financé par un emprunt du même montant. La moitié de cet immeuble est loué à la société du redevable, société qui constitue son bien professionnel. Le redevable ne pourra imputer que la moitié de la dette souscrite.
 - Remarque: « *il est toutefois admis que les dettes admises en déduction qui sont afférentes **à la résidence principale** occupée par son propriétaire dont la valeur vénale bénéficie d'un abattement légal de 30%, soient déductibles à concurrence de leur montant total sans pouvoir toutefois excéder la valeur imposable de la résidence principale* » (BOI PAT IFI 20 40 10 n°160)

- **Dettes déductibles partiellement**

- Prêts *in fine* (article 974 du CGI - BOI PAT IFI 20-40-20 n°20 et 30) :

- « les dettes correspondant à des prêts prévoyant le remboursement de l'intégralité du capital au terme du contrat »
- Il est prévu une sorte d'amortissement linéaire forfaitaire (déduction limitée au montant de l'emprunt x années restantes / durée du prêt) : « de telles dettes sont ainsi 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 » (BOI PAT IFI 20-40-20 n°20)

Exemple : emprunt *in fine* de 100 sur 10 ans => année 1 : $100 - (100 \times 1)/10 = 90$

- Les prêts *in fine* ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital sont considérés comme devant être remboursés sur une période de 20 ans.
- Ces dispositions s'appliquaient initialement aux prêts *in fine* souscrits par une personne physique ; elles s'appliquent depuis la LF pour aux prêts *in fine* consentis à une personnes morale, qu'il s'agisse de l'acquisition de biens ou de droits immobiliers (parts de sociétés civiles par exemple)

- **Dettes déductibles partiellement**

- Un plafond de déductibilité du passif (article 974 du CGI - BOI PAT IFI 20-40-10 n°270 et suivants)
 - Un plafond de déductibilité du passif est prévu lorsque la valeur des biens, droits immobiliers et des parts ou actions taxables, excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction est supérieur à 60% de cette valeur : le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50% de cet excédent.

Exemple :

Patrimoine immobilier de 10 000 000 euros / Emprunt 7 000 000 euros (> 60% de la valeur du patrimoine immobilier)

=> emprunts pris en compte = 6 000 000 + 1 000 000 / 2 = 6 500 000 euros

- Le plafond ne s'applique pas si les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal :
« Pour plus de précisions sur cette notion, il convient de se reporter aux précisions apportées au BOI PAT-IFI-20-30-30 » voir supra
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux prêts souscrits par une personne morale

- **Dettes non déductibles**

- Exclusion des prêts familiaux (sauf exceptions) et des prêts contractés auprès d'une société contrôlée par l'un des membres du groupe familial (article 974 du CGI - BOI PAT IFI 20-40-30)
 - Les prêts contractés, directement ou indirectement auprès de l'un des membres du groupe familial au sens de l'IFI ne sont pas déductibles ; il n'existe aucune exception à ce principe.
 - Il en est de même pour les prêts contractés directement ou indirectement auprès de l'un des membres du groupe familial élargi (ascendants, descendants majeurs, frère et sœur du redevable) ou auprès d'une société contrôlée par le groupe familial élargi.
 - Article 974 2° et 3 °
 - Il est cependant possible dans ces deux derniers cas de justifier du caractère normal des conditions de prêt, notamment du respect des échéances, des montants et du caractère effectifs des remboursements et de retenir dans ce cas le caractère déductible du prêt consenti.

- Partie V - calcul de l'impôt
 - barème
 - plafonnement
 - obligations déclaratives

- **Barème**

Tranche	Taux	Calcul
Inférieure à 800 K€	0%	Assiette x 0
Entre 800 K€ et 1 300 K€	0,50%	$(A \times 0,005) - 4\ 000$
Entre 1 300 K€ et 2 570 K€	0,70%	$(A \times 0,007) - 6\ 620$
Entre 2 570 K€ et 5 000 K€	1,00%	$(A \times 0,1) - 14\ 330$
Entre 5 000 K€ et 10 000 K€	1,25%	$(A \times 0,125) - 26\ 830$
Supérieure à 10 000 K€	1,5%	$(A \times 0,015) - 51\ 830$

- Remarque : le seuil d'imposition est bien fixé à 1 300 000 euros. Cependant, si ce seuil est dépassé, le barème s'applique dès 800 000 euros.

- **Barème**

- Remarque : le seuil d'imposition est bien fixé à 1 300 000 euros. Cependant, si ce seuil est dépassé, le barème s'applique dès 800 000 euros.
 - L'article 977, 2 du CGI prévoit un mécanisme de décote qui permet d'atténuer l'effet de seuil à l'entrée du barème de l'IFI pour les redevables dont le patrimoine immobilier a une valeur nette taxable égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 € : dans ce cas, le montant de l'impôt est calculé selon le barème progressif, puis réduit d'une somme égale à 17 500 € - (valeur nette taxable du patrimoine immobilier x 1,25 %).
 - L'administration nous propose l'exemple suivant (BOI-PAT-IFI-40-10 n°20) : au 1er janvier de l'année 2018, le patrimoine immobilier net taxable d'un redevable est de 1 374 000 €. Le calcul de l'impôt s'effectue ainsi :

Application du barème progressif	Impôt calculé
Inférieure à 800 K€	0
Entre 800 K€ et 1 300 K€	$500\,000\text{ €} \times 0,50\% = 2\,500\text{ €}$
Entre 1 300 K€ et 2 570 K€	$74\,000\text{ €} \times 0,70\% = 518\text{ €}$
Total	3 018 €
Montant de la décote	$17\,500\text{ €} - (1\,374\,000\text{ €} \times 1,25\%) = 325\text{ €}$
Montant de l'IFI après décote	$3\,018\text{ €} - 325\text{ €} = 2\,693\text{ €}$

- **Réductions**

- Plafonnement maintenu (article 979 du CGI - BOI PAT IFI 40-30)
 - Le principe est le suivant : le total formé par l'IFI, l'impôt sur le revenu (payables en général la même année) et les prélèvements sociaux ne peut excéder 75 % des revenus nets de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer.
 - En principe, seuls les redevables de l'IFI qui ont leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier du plafonnement, le domicile fiscal s'appréciant au 1^{er} janvier de chaque année d'imposition (mais Cour de justice européenne - arrêt du 14 février 1995 – affaire C 279/93 Schumacker)

- **Réductions - plafonnement**

- Exemple

- *Madame A dispose au 1^{er} janvier 2021 d'un patrimoine immobilier valorisé 6 M€ et composé de biens d'usage situés à Paris et dans le sud-ouest de la France. Son patrimoine financier est composé presque exclusivement de produits de capitalisation, des contrats assurance-vie notamment, sur lesquelles elle n'a pas eu à effectuer de retraits partiels en 2020.*

Veuve, elle n'a perçu en 2020 que ses pensions de réversion qui se sont élevées à 40 000 euros.

Montant de l'impôt sur le revenu : 5 K€

Montant de l'IFI 2021 avant plafonnement : 48 K€

Total des impôts : 53 K€

Montant des revenus perçus en année N - 1 à retenir pour le calcul du plafonnement : 40 K€

Montant du plafond : $40 \text{ K€} \times 75 \% = 30 \text{ K€}$

Montant du plafonnement : $53 \text{ K€} - 30 \text{ K€} = 23 \text{ K€}$

Montant de l'IFI après plafonnement : $48 \text{ K€} - 23 \text{ K€} = 25 \text{ K€}$

- **Réductions**

- Réduction pour don maintenue
 - Sont pris en compte les dons effectués au profit de certains organismes d'intérêt général entre le 15 juin de l'année précédente celle de l'année de la déclaration et la date de la déclaration de l'année en cours donnent droit à une réduction d'impôt.
 - A hauteur de 75 % pour le calcul de cet avantage fiscal qui est lui-même limité à 50 000 €. (A noter que ce plafond avait été ramené à 45 000 €)
- LF pour 2019 : mise à jour des organismes bénéficiaires

- **Modalités déclaratives : identiques pour tous les redevables :**
 - le montant de la valeur nette et de la valeur brute du patrimoine serait mentionné sur la déclaration d'impôt sur le revenu
 - le détail des actifs taxables indiqué en annexes
 - Pour mémoire - prescription
 - 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle l'exigibilité des droits a été suffisamment révélée sans qu'il soit nécessaire de recourir à des recherches ultérieures
 - 31 décembre de la sixième année suivant celle du fait générateur en cas d'absence de déclaration ou en cas de nécessité de recherches complémentaires et ultérieures ;