

Mémoire

Master 2

Gestion de Patrimoine et Banque Privée

L'Impôt sur la Fortune Immobilière :
Analyse du texte de loi et recherche de nouvelles
stratégies d'organisation fiscale et patrimoniale

Mission réalisée au sein de l'entreprise Innovation Patrimoine

144 rue du théâtre – 75015 - Paris

*Affiche originale placardée
sur les murs de Paris*

L'INQUISITION FISCALE



COMITÉ CENTRAL D'ÉTUDES ET DE DÉFENSE FISCALE, 21, RUE CROIX DES PETITS CHAMPS, PARIS, 1^{er} A¹

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	5
CLAUSE DÉONTOLOGIQUE.....	5
GLOSSAIRE	7
INTRODUCTION.....	11
A. CONTEXTE : D’OU VIENT L’IFI ?.....	11
B. CHOIX DE LA PROBLEMATIQUE DU MEMOIRE : POURQUOI DE S’INTERESSER A L’IFI ?	12
C. LE MEMOIRE DANS LE CURSUS UNIVERSITAIRE : POURQUOI TRAITER L’IFI COMME FINALITE DU MASTER 2 ?	13
D. OBJECTIFS ET STRUCTURE DU MEMOIRE : COMMENT TRAITER DU SUJET DE L’IFI ?	13
E. LA FAMILLE A COMME SUPPORT ILLUSTRATIF DU MEMOIRE.....	14
PARTIE 1 : TEXTES LEGISLATIFS REGISSANT L’IFI ET ANALYSES	16
A. LE CHAMP D’APPLICATION (ARTICLE 964 DU CGI)	16
1. LE SEUIL DE DECLENCHEMENT	16
2. LE FOYER FISCAL AU SENS DE L’IFI	16
3. RESIDENCE FISCALE AU SENS DE L’IFI ET PRINCIPES DE TERRITORIALITE.....	18
B. ASSIETTE DE L’IFI (ARTICLES 965 A 972 DU CGI) ET REGLES D’EVALUATION DES BIENS (ARTICLE 973 DU CGI)	19
1. BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DETENUS DIRECTEMENT PAR LES PERSONNES PHYSIQUES (1° DE L’ARTICLE 965 DU CGI).....	20
2. PARTS OU ACTIONS DE SOCIETES ET D’ORGANISMES REPRESENTATIVES DE BIENS OU DROITS IMMOBILIERS (2° ET 3° DE L’ARTICLE 965 DU CGI).....	25
3. REGIMES PARTICULIERS D’IMPOSITION (ARTICLES 968 A 972 TER DU CGI)	31
C. ACTIFS EXONERES (ARTICLES 975 ET 976 DU CGI)	38
1. EXONERATION DES ACTIFS IMMOBILIERS QUALIFIES DE BIENS PROFESSIONNELS (ARTICLE 975 DU CGI)	38
2. EXONERATION DES BOIS ET FORETS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS, FONCIERS AGRICOLES ET AGRIcoles FONCIERS (ARTICLE 976 DU CGI)	44
D. PASSIFS DEDUCTIBLES DE L’ASSIETTE DE L’IFI (ARTICLE 974 DU CGI)	46
1. EXISTENCE DE LA DETTE AU PREMIER JANVIER DE L’ANNEE D’IMPOSITION.....	47

2.	DETTE A LA CHARGE PERSONNELLE DU REDEVABLE	48
3.	DETTES ADMISES EN DEDUCTION ET ELIGIBILITE DES DEPENSES.....	48
4.	JUSTIFICATION DE LA DETTE PAR TOUS MOYENS COMPATIBLES AVEC LA PROCEDURE ECRITE.....	50
5.	CALCUL DE LA DETTE DEDUCTIBLE DANS LE CADRE DE PRETS BANCAIRES (II DE L'ARTICLE 974 DU CGI)	50
6.	DETTES EXCLUES (III DE L'ARTICLE 974 DU CGI).....	52
7.	PLAFONNEMENT DES DETTES DEDUCTIBLES (IV DE L'ARTICLE 974 DU CGI)	52
E.	ARTICLES 977 A 980 DU CGI.....	53
1.	CALCUL DE L'IFI (ARTICLE 977 DU CGI)	53
2.	DONS DEDUCTIBLES (ARTICLE 978 DU CGI)	53
3.	PLAFONNEMENT DE L'IFI (ARTICLE 979 DU CGI).....	54
4.	IFI PAYE A L'ETRANGER (ARTICLE 980 DU CGI)	54
 <u>PARTIE 2 : STRATEGIES D'ORGANISATION PATRIMONIALE POUR OPTIMISER SON IFI ...</u>		<u>55</u>
A.	LMP ET LOCATION D'ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS EQUIPES	55
1.	LE REGIME DE LOUEUR MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP)	55
2.	MISE EN SITUATION	56
3.	CONCLUSION	61
B.	DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT.....	62
1.	PRINCIPES ET VIGILANCE	62
2.	MISE EN SITUATION	63
 ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
3.	CONCLUSION	68
C.	CREDIT-BAIL OU LOCATION-ACCESSION ET CREDIT AMORTISSABLE OU IN FINE	69
1.	LES DIFFERENTS MODES DE FINANCEMENT	69
2.	COMPARAISON DES MODES DE FINANCEMENT	71
3.	CONCLUSION	73
D.	LES SCI.....	73
 <u>CONCLUSION.....</u>		<u>74</u>
 <u>BIBLIOGRAPHIE</u>		<u>76</u>
 <u>TABLE DES ANNEXES</u>		<u>77</u>

REMERCIEMENTS

Dans le cadre de ce mémoire, du bon déroulement de sa rédaction et du diplôme universitaire dont il sera le point d'orgue, je tiens à remercier l'ensemble des personnes qui ont été à mes côtés, ont participé ou ont influencé la réalisation de mon projet et celles qui continueront à m'accompagner dans mes nouvelles aventures professionnelles.

Je tiens plus particulièrement à remercier :

- **Me Aurélie Dreski-Charvot** qui m'a guidé dans l'accomplissement de ce mémoire en tant que tutrice universitaire et avocate fiscaliste et qui m'aura fait bénéficier de son savoir et son expérience ;
- **Gilles Danard** pour la confiance qu'il m'a témoignée depuis le commencement, ses conseils avisés et son amitié ;
- **Le corps enseignant** de l'Institut de Gestion du Patrimoine de l'université Paris Dauphine, enseignants-chercheurs comme intervenants extérieurs, pour leur amabilité, leur patience et la transmission de leur savoir ;
- **L'ensemble du personnel administratif et de la direction** de l'Institut de Gestion du Patrimoine de l'université Paris Dauphine pour la chance qu'ils m'ont accordée et leur présence à mes côtés durant l'année qui vient de s'écouler ;
- L'ensemble de mes proches qui m'ont aidé, soutenu et accompagné dans la rédaction de ce mémoire mais aussi au cours des deux dernières années durant lesquelles j'ai mené, de front, mon activité professionnelle et mes études à l'Institut de Gestion du Patrimoine de l'université Paris Dauphine.

CLAUSE DÉONTOLOGIQUE

Je, Hugues Sengenès, auteur de ce mémoire, certifie sur l'honneur que le présent mémoire est le fruit d'un travail personnel et que toute référence directe ou indirecte aux travaux de tiers est expressément indiquée. Je demeure seul responsable des analyses et opinions exprimées dans ce document : l'Université Paris Dauphine n'entend y donner aucune approbation ni improbation.



GLOSSAIRE

L'ensemble des termes en italiques dans le corps de ce mémoire est détaillé ou défini dans le glossaire ici présent.

Capitaux mobiliers : Placements et avoirs financiers.

Cercle familial : Il s'agit des membres d'un foyer fiscal IFI, de leurs ascendants et descendants autres que ceux faisant partie de ce foyer fiscal IFI et des frères et sœurs des membres de ce foyer fiscal IFI (définition du 2° du III de l'article 974 du CGI).

Concubinage notoire : Le concubinage est une union de fait (la preuve peut en être établie par tout moyen, par quiconque et à tout moment), caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité (il n'y a pas de position tranchée sur la question de la stabilité de la relation. Toutefois, selon les professionnels, une relation d'un à deux ans minimums représente un caractère de stabilité) et de continuité, entre deux personnes, de sexes différents ou de même sexe, qui vivent en couple (article 515-8 du Code Civil). La notion de vivre en couple au vu et au su de tous est également un critère d'appréciation du concubinage notoire puisqu'il rejoint la notion de notoriété.

Démembrement du droit de propriété : Situation lorsque les attributs du droit de propriété (occuper un bien, le vendre, en percevoir les revenus) sont répartis entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

(Source : www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R49428)

Fiducie : La fiducie est régie par la loi n° 2007-211 du 19 février 2007. « C'est un contrat par lequel une personne (le constituant) transfère tout ou partie de ses biens à une autre personne (le fiduciaire), à charge pour celui-ci d'agir dans un but déterminé au profit d'un ou de plusieurs bénéficiaires. Les biens transférés forment un patrimoine séparé et distinct du patrimoine personnel du fiduciaire ».

(Source : www.notaires.fr)

Foyer fiscal : « Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) ». À noter que cette notion s'applique uniquement à l'IRPP et est différente en matière d'ISF ou d'IFI.

(Source : www.service-public.fr/particuliers/glossaire).

Groupe familial : Au sens de l'IFI, nous appellerons "groupe familial" l'ensemble formé par le foyer fiscal IFI, les ascendants, descendants et frères et sœurs du redevable ou de son conjoint, ainsi que leurs conjoints respectifs.

(Source : https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042-ifi/2018/2042-ifi_2351.pdf)

IFI : L'Impôt sur la Fortune Immobilière a été instauré par la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017, plus communément appelée « loi de finance pour 2018 », et est défini par les articles 964 à 983 du Code Général des Impôts (CGI). C'est un impôt annuel progressif sur le patrimoine qui définit la base taxable comme un bilan des actifs immobiliers et passifs qui y sont liés d'une personne ou d'un couple (on ne s'intéresse pas, ici, à la notion de foyer fiscal utilisé pour l'IRPP). La fiscalité de l'IFI ressemble par certains aspects à celle des successions.

Immeuble : Juridiquement, un immeuble est un bien qui ne peut être déplacé (appartement, maison, terrain, etc.). Du fait du caractère particulier de ce type de bien, il est soumis à un régime juridique particulier, notamment s'agissant des règles de transmission de propriété ou des droits qui y sont rattachés. Tout ce qui n'est pas un immeuble est un bien meuble (516 du Code Civil).

(Source : <https://droit-finances.commentcamarche.com>)

IRPP : Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques, plus communément appelé impôt sur le revenu. Cet impôt est calculé sur la base des revenus perçus par un foyer fiscal durant l'année antérieure à la déclaration (déclaration en 2017 sur les revenus de 2016).

ISF : Impôt de Solidarité sur la Fortune, plus communément appelé impôt sur la fortune et anciennement appelé impôt sur les grandes fortunes. C'était un impôt annuel progressif sur le patrimoine qui définissait la base taxable comme un bilan des actifs et passifs d'une personne ou d'un couple. En effet, l'ISF ne se basait pas sur la notion de foyer fiscal comme l'IRPP le fait. La fiscalité de l'ISF ressemblait, par certains aspects, à la fiscalité des successions.

Nue-propriété : La nue-propriété est le droit donnant à son titulaire, appelé nu-propriétaire, la faculté de disposer d'une chose (en la vendant, la donnant, la léguant...). Il en est donc le propriétaire (articles 552 à 564 du Code Civil) mais ne peut, toutefois, jouir ou user du bien (c'est-à-dire en récolter les "fruits" ou en disposer pour son usage personnel) ces deux prérogatives appartenant à l'usufruitier.

(Source : droit-finances.commentcamarche.com)

Personnes morales : « En droit français, une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales. Il peut également n'être constitué que d'un seul élément. La personnalité juridique donne à la personne morale des droits et des devoirs. »

(Source : www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1251)

Personnes physiques : « Au sens du droit français, une personne physique est un être humain doté, en tant que tel, de la personnalité juridique. Pour jouir directement et pleinement de sa capacité (ou personnalité) juridique, une personne physique doit être majeure (sauf en cas d'émancipation avant l'âge de la majorité) et ne pas être en incapacité partielle ou totale (mise en tutelle ou curatelle) ; sinon cette capacité est exercée en son nom par un représentant légal. »

(Source : www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1558)

Pleine propriété : La pleine propriété est composée de l'usufruit et de la nue-propriété.

(Source : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934)

Différences entre usufruit, nue propriété, pleine propriété			
Droits sur le bien	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui	Oui	Non
Utiliser un bien (l'occuper, par exemple)	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Oui	Non	Oui

Illustration 1 : Répartition des droits entre usufruitier et nu-propriétaire

Trust : Le trust est une institution juridique existante dans plusieurs systèmes juridiques étrangers, notamment anglo-saxons. Toutefois, cette institution reste inconnue du droit civil français qui en admet seulement les effets si elle a été valablement formée selon la loi du lieu de création. Le trust est un héritage de l'époque des croisades. Afin que les riches propriétaires de l'époque supportent et participent aux croisades, l'Église créa le trust. Les propriétaires constituants (settlor) confiaient la gestion de leurs terres à l'Église, l'administrateur (trustee). Cette organisation définie dans l'acte de trust (trust deed) permettait aux constituants de s'assurer, entre autres, que leurs femmes et enfants, les bénéficiaires du trust, conservent leur qualité de vie et perçoivent leurs richesses en cas de décès. Aujourd'hui, si les constituants et les bénéficiaires restent les mêmes, le rôle d'administrateur est généralement assuré par des organismes bancaires.

UC : Les Unités de Compte sont des supports d'investissement. Elles permettent d'investir son épargne sur divers supports financiers (actions, obligations, parts de sociétés, fonds de placement, etc.) sans avoir besoin de les détenir directement.

(Source : www.journaldunet.fr)

Usufruit : L'usufruit est le droit d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les revenus. C'est un droit temporaire et son détenteur a des droits et des obligations vis-à-vis du nu-propiétaire ou du bien démembré. L'usufruit est défini par les articles 578 à 624 du Code Civil.

(Source : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934)

Valeurs mobilières : Une valeur mobilière est un titre financier négociable, interchangeable et fongible, qui peut être coté en bourse.

(Source : www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/definition_valeur-mobiliere.html).



INTRODUCTION

Le présent mémoire a pour but de présenter, analyser et décrypter la mise en place de ce nouvel impôt qu'est l'*Impôt sur la Fortune Immobilière* (IFI) et les textes de loi qui le régissent. Ce sera également l'opportunité pour nous de nous pencher sur les stratégies d'organisation patrimoniale permettant de générer des économies fiscales en lien avec l'IFI.

A. Contexte : d'où vient l'IFI ?

En 1981, François Mitterrand est élu Président de la République française et le gouvernement Mauroy instaure, dès 1982, l'Impôt sur les Grande Fortune (IGF). C'est un impôt annuel - donc périodique, à la différence des autres impôts sur le capital - et progressif qui vise à taxer le patrimoine des *personnes physiques* (en sont exclues les *personnes morales*).

Après sa suppression par le gouvernement de Jacques Chirac en 1987 (période de cohabitation politique), l'IGF revient sous le nom d'*Impôt de Solidarité sur la Fortune* (ISF) dès 1989. En effet, François Mitterrand a été réélu l'année précédente et dispose d'un nouveau gouvernement issu de sa sensibilité politique qui est emmené par Michel Rocard.

En 2017, le peuple français, à l'occasion des élections présidentielles, se choisit un nouveau Président de la République en la personne d'Emmanuel Macron. Durant sa campagne, le candidat Macron aura défendu l'idée que la fiscalité française, et notamment l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), doit être réformée. Il souhaite, par cette démarche, encourager, ou du moins ne pas dissuader, les investissements dans les entreprises françaises et réduire la fuite des *valeurs* et *capitaux mobiliers* vers l'étranger à laquelle la France fait face.

En ce sens, l'IFI supplante l'ISF dans le panorama fiscal français dès 2018. L'IFI est, en effet, très proche de ce désormais ancien impôt dans sa définition et ses modalités d'application telles que définies dans la loi de finances pour 2018 (loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017), articles 964 à 983 du Code Général des Impôts (CGI). Cependant, là où l'ISF s'appliquait à l'ensemble du patrimoine des redevables de cet impôt, l'IFI ne s'intéresse plus qu'à la composante "immobilière" de ce même patrimoine.

Il est permis de supposer que le triple objectif du Président Macron derrière cette réforme fiscale est d'encourager les investissements vers les valeurs mobilières françaises, désormais exclues de l'imposition annuelle sur le patrimoine, d'endiguer la fuite des capitaux vers l'étranger, voire même transférer une fraction du patrimoine immobilier détenu par les français vers les valeurs mobilières et la consommation.

B. Choix de la problématique du mémoire : pourquoi de s'intéresser à l'IFI ?

Benjamin Franklin a écrit, en 1789, dans une lettre adressée au français Jean-Baptiste Le Roy, physicien et philosophe de son état : « [...] in this world nothing can be said to be certain, except death and taxes »¹. Ainsi, si l'on ne peut échapper au sujet fiscal en tant que professionnel comme en tant que citoyen, il apparaît plus que pertinent d'essayer d'en maîtriser le plus possible les différents aspects. Cela est d'autant plus vrai qu'en France, pays champion européen de la fiscalité², le thème des impôts est souvent au cœur des préoccupations de nos clients contribuables.

Tout d'abord, l'IFI, quoi que ressemblant à son prédécesseur, l'ISF, n'en demeure pas moins un nouvel impôt. La compréhension de ses rouages et mécanismes est un véritable enjeu pour les professionnels du Droit et de la gestion de patrimoine que nous sommes afin de pouvoir répondre aux attentes de nos clients. En effet, un conseil fiscal pertinent et avisé est, dans notre métier, excellent pour instaurer un climat de confiance et développer ensuite une relation commerciale pérenne. Toutefois, cela passe obligatoirement par la démonstration de connaissances maîtrisées et la mise en œuvre de compétences techniques. Ainsi, approfondir son savoir au sujet de l'IFI nous permettra d'accompagner avec sérénité, compétence et professionnalisme nos clients dans l'exercice récurrent, fastidieux et souvent anxiogène des déclarations fiscales. Identifier et corriger les erreurs d'une déclaration pour limiter les risques de contrôle, pouvoir proposer la mise en place de stratégies patrimoniales pertinentes avec sa situation ou permettre à un client de réduire sa pression fiscale sont autant de finalités qui justifient de s'intéresser à l'IFI.

De plus, l'IFI s'inscrit dans l'actualité de notre métier étant donné sa "jeunesse" et ce paramètre est loin d'être négligeable. C'est, pour commencer, l'illustration parfaite du besoin d'assurer une veille réglementaire constante et une mise à jour de ses connaissances techniques fréquentes face aux évolutions réglementaires incessantes de notre métier. Mais l'apparition de nouveaux textes de loi laisse aussi souvent des "zones d'ombre" et des opportunités qu'il convient d'identifier pour en tirer le meilleur parti et se démarquer de la concurrence. Forts de ce constat, l'étude des évolutions réglementaires, de leurs interprétations par les différents acteurs et les décisions de justice qui en découlent sont autant de points d'intérêt pour nous, au même titre que l'identification des incertitudes existantes au sein des nouveaux textes de loi.

Enfin, dans un contexte de mobilité internationale croissante, la France fait aujourd'hui figure d'exception parmi les pays membres de l'Union Européenne, mais également dans le Monde. Très peu d'États taxent le patrimoine par un impôt similaire à l'IFI (et anciennement l'ISF). La

¹ Rien n'est certain en ce monde, exceptés la mort et les impôts.

² La pression sociale et fiscale réelle du salarié moyen au sein de l'UE — 9ème édition (<http://www.institutmolinari.org/la-pression-sociale-et-fiscale,3426.html>)

connaissance et la maîtrise de ce sujet est donc une plus-value certaine à offrir aux personnes de tous pays venant à acquérir des biens entrant dans la cadre de la base taxable à l'IFI.

C. Le mémoire dans le cursus universitaire : pourquoi traiter l'IFI comme finalité du Master 2 ?

Un mémoire de Master 2 représente, dans la majorité des cas, l'achèvement de deux, voire cinq années d'études. Il se doit donc d'être l'aboutissement et la mise en pratique des connaissances et méthodes acquises durant le parcours universitaire de l'étudiant. À cette fin, il est primordial de choisir une problématique qui permette de restituer l'enseignement reçu dans le cadre universitaire comme l'expérience acquise dans le cadre professionnel.

Dans ce contexte, j'ai choisi de traiter le sujet de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, cette nouveauté fiscale. En effet, je pense que la première partie théorique de ce mémoire servira à la mise en pratique des méthodes d'analyse acquises durant le temps universitaire de mon Master. Cette analyse fera appel au "sens critique" que nous avons appris à développer vis-à-vis des textes de loi et règlements afin d'en déceler les points faibles, les flous ou les failles du fait de leur imperfection.

Suite à ces analyses, la deuxième partie du mémoire, plus pratique, présentera les résultats de recherches de stratégies patrimoniales alliant plusieurs aspects de la gestion de patrimoine. Ce sera le moyen de faire le lien entre les enseignements universitaires, les expériences professionnelles et les différentes matières de notre métier.

D. Objectifs et structure du mémoire : comment traiter du sujet de l'IFI ?

Suite aux différents constats réalisés précédemment et justifiant de la pertinence de s'intéresser à l'IFI, mais devant l'étendue du sujet, il ne sera pas possible d'étudier en profondeur tous les aspects de cet impôt. Pour cette raison, j'ai décidé de traiter ce sujet en deux temps.

Dans une première partie, j'exposerai les grands principes concernant l'IFI. Cela me permettra, par la suite, d'approfondir les sujets et points spécifiques que j'ai décidé de mettre en avant dans ce mémoire grâce à la maîtrise des notions de base. Nous nous intéresserons donc au champ d'application de l'impôt (article 964 du CGI), à l'assiette de l'impôt (articles 965 à 972 du CGI), aux règles d'évaluation des biens (article 973 du CGI), aux règles de déduction des passifs (article 974 du CGI), aux actifs exonérés (articles 975 et 976 du CGI) et enfin à la méthodologie de calcul de l'impôt. L'idée de ce premier chapitre est d'être en mesure de rédiger ou expliquer une déclaration "simple" ou "standard" d'IFI ([Annexe 1 : Formulaire 2042-IFI](#)) sans entrer dans les détails de toutes les règles d'exception. Je mettrai en avant d'éventuelles "zones d'ombre" existantes au sein des textes législatifs ou bien les disparités entre la loi, les interprétations de l'administration

fiscale exposées dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFiP) et dans la notice pour l'IFI 2018³ ou encore les pratiques en vigueur dans notre métier.

Dans un second temps, j'exposerai deux stratégies patrimoniales au travers de mises en situation et le résultat d'une interrogation en lien avec les nouvelles règles de déduction de passif de l'IFI. Évidemment, cette dernière partie n'a pas la prétention de recouvrir l'intégralité des possibilités parmi les stratégies patrimoniales existantes ou à trouver, ni d'être une révolution dans le milieu de la gestion de patrimoine. Elle doit, de ce fait, être regardée comme les réflexions ou suggestions d'un jeune praticien à l'expérience modeste.

E. La famille A comme support illustratif du mémoire

On attribue la phrase « une image vaut mille mots » à Confucius et elle résume parfaitement les raisons qui me poussent à avoir recours à ce procédé de famille fictive servant d'exemple pour le développement de certains raisonnements qui vont suivre. La famille A, mais aussi certains exemples fournis par l'administration fiscale, me serviront de supports illustratifs concernant quelques points et aspects de la législation relative à l'IFI. Ils me permettront de clarifier les modalités d'application des textes ou de démontrer la pertinence de la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale et ses conséquences par des mises en situations chiffrées.

³ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042-ifi/2018/2042-ifi_2351.pdf

La structure familiale de la famille A est la suivante :

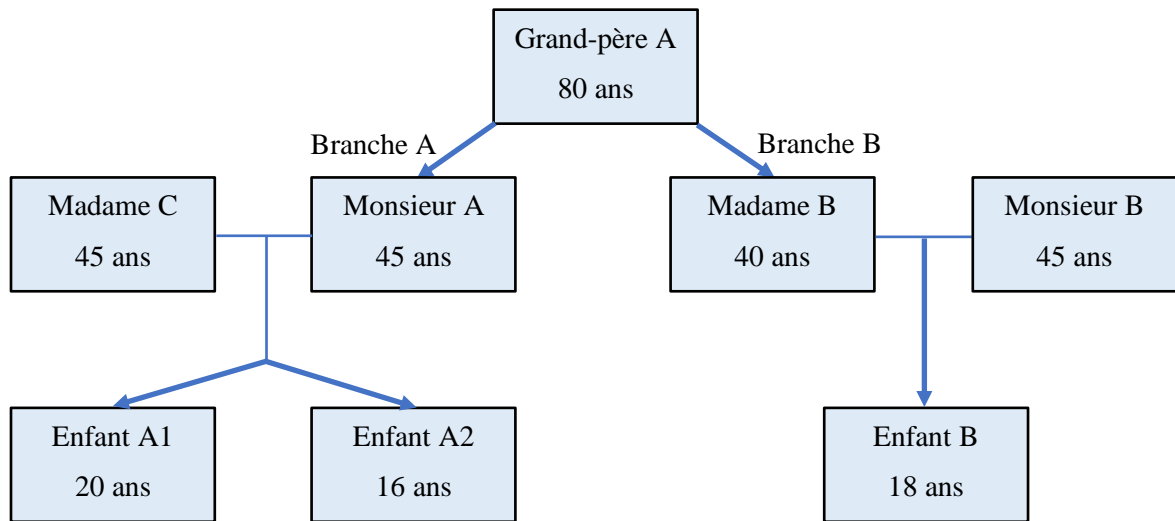


Figure 1 : Structure familiale de la famille A

Quelques éléments explicatifs sur la situation de la famille A :

- Monsieur A et Madame B sont frère et sœur ;
- Madame C et Monsieur A vivent en concubinage notoire et ont deux enfants (A1 et A2) ;
- Madame et Monsieur B sont mariés sous le régime légal français, ils ont un enfant (B) ;
- Tous vivent en France sauf Madame B qui vit en Italie.

PARTIE 1 : Textes législatifs régissant l'IFI et analyses

A. Le champ d'application (article 964 du CGI)

1. Le seuil de déclenchement

L'IFI est un impôt annuel déclaratif et progressif qui concerne uniquement les personnes physiques dès lors que leurs actifs immobiliers détenus au premier janvier de l'année d'imposition ont une valeur nette taxable supérieure à un million trois cent mille euros (1 300 000€).

Le terme de "valeur nette taxable" (on parle aussi de "patrimoine net taxable") est une désignation choisie pour exprimer deux notions. La première est la notion de "valeur nette" provenant du fait que le calcul de la base imposable se fait en déduisant le montant des passifs adossés aux biens immobiliers pris en compte dans le calcul de cette base imposable. La seconde notion est celle de "valeur taxable" qui intègre l'ensemble des règles d'abattements, de calculs de valeurs corrigées et autres spécificités qui sont définies dans les articles 965 et suivants du CGI et qui sont détaillées dans le BOFiP. Il sera sous-entendu, si je ne l'indique pas de manière explicite, que les valeurs mentionnées dans ce mémoire et intégrant la base taxable à l'IFI sont systématiquement celles au premier janvier de l'année d'imposition.

2. Le *foyer fiscal* au sens de l'IFI

En outre, la valeur des actifs immobiliers s'apprécie au niveau de ce que j'appellerai le "foyer fiscal IFI", qui est différent de celui de *l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques* (IRPP). La base taxable à l'IFI sera donc calculée sur la valeur de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par ce foyer fiscal IFI. Mais pourquoi faire cette distinction entre les foyers fiscaux ? Tout simplement car ces deux termes désignent ou englobent des situations différentes. Ainsi, la notion de foyer fiscal au sens de l'IFI, comme au sens de l'ancien ISF, assujettit à une imposition commune les deux membres d'un couple mariés⁴, pacsés ou en concubinage notoire (première différence avec le foyer fiscal de l'IRPP) et leurs enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens (deuxième différence avec le foyer fiscal de l'IRPP). Pour illustrer cette différence par un exemple, considérons la branche A de la famille A.

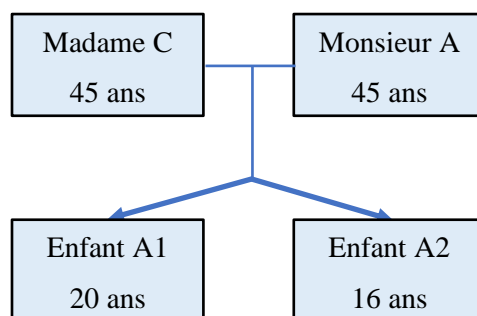


Figure 2 : Branche A de la famille A

⁴ Sauf s'ils sont mariés sous la séparation des biens et ne vivent pas sous le même toit ou bien s'ils sont en instance de séparation de corps ou de divorce et autorisés à avoir des résidences séparées.

Dans le cadre de la détermination du foyer fiscal pour l'IRPP, Madame C et Monsieur A étant concubins, même de manière notoire, ils seront considérés comme deux foyers fiscaux indépendants. De plus, l'Enfant A1 ayant moins de vingt-et-un ans au premier janvier de l'année d'imposition, il pourra être rattaché au foyer fiscal de l'un de ses parents, si cela est souhaité⁵.

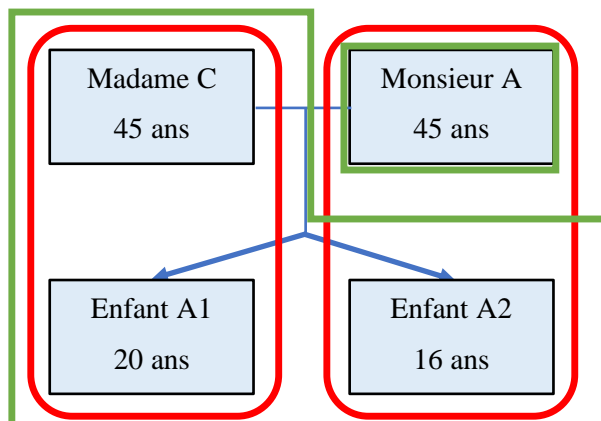


Figure 3 : Exemples de découpages possibles des foyers fiscaux au sens de l'IRPP pour la branche A de la famille A

Pour ce qui est de l'IFI, la notion de foyer fiscal IFI change radicalement la donne car elle ne va offrir ni alternative, ni choix. Ainsi, un enfant majeur comme l'enfant A1 ne fera jamais partie de l'ensemble désigné par le terme "foyer fiscal IFI" aux côtés de ses parents. L'enfant A2 n'étant pas émancipé, le foyer fiscal IFI de la branche A de la famille A sera donc le suivant :

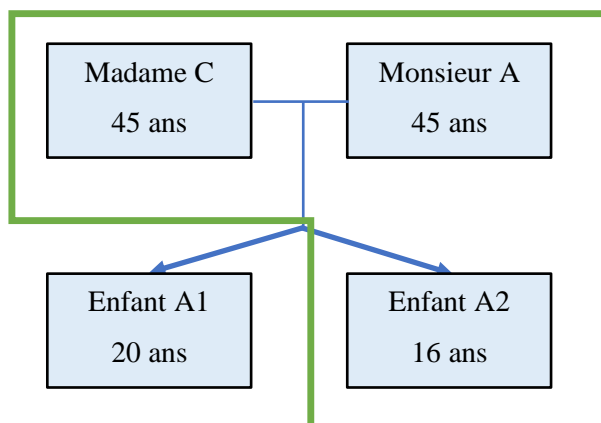


Figure 4 : Foyer fiscal au sens de l'IFI pour la branche A de la famille A

⁵ Article 6 du CGI

3. Résidence fiscale au sens de l'IFI et principes de territorialité

Les critères de détermination du domicile fiscal en matière d'IFI sont ceux de l'article 4 B du CGI, à savoir les mêmes que ceux utilisés pour la détermination de la résidence fiscale concernant l'IRPP. Toutefois, à la différence de ce dernier, la domiciliation s'apprécie au premier janvier de la période d'imposition, et non sur l'année⁶.

A. Les résidents fiscaux au sens de l'IFI et le principe de mondialité

Les personnes physiques résidentes fiscales françaises en ce qui concerne l'IFI, quelle que soit leur nationalité, sont soumises au principe de mondialité. Cela signifie que leur patrimoine net taxable est calculé en tenant compte de l'ensemble de leurs actifs immobiliers, indépendamment leur lieu de situation. Néanmoins, il est à noter que « les dispositions relatives à l'IFI s'appliquent sous réserve des conventions fiscales internationales »⁷. Par conséquent, les ressortissants de certains États peuvent être exemptés d'IFI sur leurs biens en France, hors de France ou dans le monde entier⁸. En outre, l'administration fiscale française nous indique que, sur le principe, les dispositions relatives à l'ISF dans les conventions fiscales internationales sont reprises en matière d'IFI.

B. Les non-résidents au sens de l'IFI et le principe de territorialité

A l'inverse, une personne physique non domiciliée en France en ce qui concerne l'IFI sera soumise au principe de territorialité de l'impôt. Cela signifie que seuls ses biens et droits immobiliers situés en France (y compris départements et régions d'outre-mer) seront pris en compte pour ce qui est du calcul de sa base taxable.

De plus, il est intéressant de relever que l'appréciation de la résidence fiscale ne se fait pas au niveau de ce que nous appelons ici le foyer fiscal IFI mais individuellement. Par conséquent, la situation d'un couple marié mais dont chaque membre aurait une résidence fiscale différente au sens de l'article 4 B du CGI entraîne une obligation fiscale distincte au sein d'une même déclaration. Alors que le résident français sera soumis au principe de mondialité, le résident étranger sera soumis au principe de territorialité et seuls ses actifs sis en France seront taxés. Le régime matrimonial et donc la détermination du statut de bien propre ou de communauté aura, ici, une incidence non négligeable.

Pour illustrer ce dernier point, vous trouverez un exemple en annexe du mémoire et inspiré de celui donné par l'administration fiscale⁹ ([Annexe 2 : Imposition à l'IFI de la Branche B de la famille A](#)).

⁶ [Cour de cassation civile, chambre commerciale, 21 juin 2011, 10-23.136](#) : Solution rendue s'agissant de l'ISF qui demeure valable en matière d'IFI

⁷ BOI-PAT-IFI-10-20180608

⁸ Convention fiscale France-Qatar

⁹ BOI-PAT-IFI-10-20-20-20180608

C. Retour ou installation en France, les nouveaux résidents fiscaux au sens de l'IFI

Enfin, se pose le cas de l'installation ou du retour en France après une domiciliation fiscale prolongée à l'étranger (plus de cinq ans) selon les critères de l'article 4 B du CGI ou des conventions fiscales internationales. L'article 964 du CGI prévoit qu'une personne physique, quelle que soit sa nationalité, installant son domicile fiscal en France après avoir été résidente fiscale d'un ou plusieurs autres États pendant cinq ans ou plus bénéficie d'un régime dérogatoire avantageux. En effet, cette personne sera soumise au principe de territorialité vis-à-vis de l'IFI, au même titre qu'un non résident, « jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle elle aura établi son domicile fiscal en France »¹⁰.

B. Assiette de l'IFI (articles 965 à 972 du CGI) et règles d'évaluation des biens (article 973 du CGI)

L'administration fiscale définit l'assiette taxable à l'IFI comme la « valeur nette de l'ensemble des actifs immobiliers appartenant, au premier janvier de l'année d'imposition, aux personnes mentionnées à l'article 964 du CGI, ainsi qu'à leurs enfants mineurs lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ces enfants »¹¹ sous réserve des exonérations prévues par la loi. Cette « valeur nette », ou « valeur vénale nette » pour être plus précis, doit être déterminée selon « les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès »¹².

Ayant abordé précédemment le sujet du foyer fiscal IFI, et donc de la définition du groupe de personnes physiques devant réaliser une déclaration d'IFI commune, je vais ici m'attacher à définir quels sont les éléments du patrimoine de ces personnes qui devront figurer dans leur déclaration. C'est ce que l'administration fiscale mentionne par « l'ensemble des actifs immobiliers », ci-dessus, et qui va constituer l'assiette de taxation de l'impôt. Ces actifs immobiliers sont scindés en deux ensembles distincts définis par l'article 965 du CGI.

Premièrement, le législateur emploie les termes de « biens et droits immobiliers »¹³ qui vont appartenir à des personnes physiques. Cela désigne les *immeubles* et droits réels attachés à ces derniers. Concrètement, il va donc s'agir des immeubles tel que nous l'entendons au sens juridique du terme – c'est-à-dire les biens qui sont immobiles par nature tels que les appartements, maisons, terrains, etc. – et des droits réels (pleine propriété, droit d'usage, droit d'habitation, nue-propriété ou usufruit) dont les personnes physiques disposent sur ces biens.

¹⁰ BOI-PAT-IFI-10-20-20-20180608

¹¹ BOI-PAT-IFI-20-20180608 et article 965 du CGI

¹² Alinéa 1 du I de l'article 973 du CGI

¹³ 1° de l'article 965 du CGI

Deuxièmement, le législateur utilise l'expression « parts ou actions »¹⁴ pour se référer aux valeurs mobilières qui sont concernées par l'IFI. En effet, assez intuitivement, on perçoit que la plupart des biens mobiliers, et donc des valeurs mobilières, vont être exclus du périmètre de l'IFI. Cependant, l'administration fiscale a anticipé les stratégies d'organisation patrimoniale visant notamment à loger les immeubles au sein de sociétés pour éluder l'IFI. Les valeurs mobilières entrant donc dans l'assiette taxable à l'IFI sont celles « représentatives de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme » dont les parts ou actions sont la propriété du foyer fiscal IFI.

Après avoir détaillé ces deux types de biens taxables à l'IFI, je m'intéresserai aux régimes particuliers d'imposition résultant, entre autres, d'un démembrement de propriété, d'une acquisition par crédit-bail, du statut des *Unités de Compte* (UC) représentatives de biens ou droits immobiliers dans les contrats d'assurance vie ou de capitalisation ou encore aux tontines, fiducies et trusts¹⁵.

A chaque fois que je définirai les actifs devant figurer dans une déclaration d'IFI, je détaillerai les règles permettant d'en calculer la valeur déclarative. La détermination de cette valeur déclarative repose sur la notion de « valeur vénale réelle »¹⁶, c'est-à-dire le prix normal auquel un bien pourrait se négocier dans des conditions normales de marché et en tenant compte de toutes les caractéristiques du bien, certains abattements autorisés par l'administration fiscale et les us de la profession.

1. Biens et droits immobiliers détenus directement par les personnes physiques (1° de l'article 965 du CGI)

A. Assiette des biens imposables à l'IFI

Par principe, tous les biens et droits immobiliers appartenant directement aux redevables de l'IFI d'un foyer fiscal IFI sont compris dans l'assiette taxable pour leur valeur vénale au premier janvier de l'année d'imposition.

« De façon générale, [les] biens immobiliers [sont] tous les immeubles par nature au sens des dispositions des articles 518 et suivants du code civil »¹⁷. Ainsi, le redevable détenant en pleine propriété des immeubles bâtis, quelle que soit leur affectation, des constructions fixées au sol à perpétuelle demeure – c'est-à-dire qui ne sont ni temporaires, ni maintenues au sol par leur propre poids ou n'ayant pas vocation à être déplacées – et des immeubles en cours de construction (y compris sans permis de construire) devra les inclure dans son assiette taxable à l'IFI pour leur valeur vénale totale ou partielle (cas de l'indivision). Celle-ci comprendra également les immeubles non

¹⁴ 2° de l'article 965 du CGI

¹⁵ Articles 968 à 972 ter du CGI

¹⁶ I- § 30 du BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608

¹⁷ I- § 10 du BOI-PAT-IFI-20-20-10-20180608

bâties de toutes natures et quelle que soit leur affectation. On entend par là les terrains, bois, forêts, mines, plans d'eau, etc.

Les droits immobiliers, quant à eux, sont les droits réels dont est titulaire le redevable sur un bien immobilier. Selon la répartition des droits détenus par les personnes sur un bien immobilier, ce dernier sera à déclarer dans le patrimoine d'une seule personne pour sa valeur vénale entière (pleine propriété ou certains cas d'usufruit, par exemple) ou bien cette dernière sera à répartir dans les patrimoines taxables des différentes parties prenantes (certains cas de démembrement ou baux à construction, par exemple). Les droits immobiliers en question sont, outre la pleine propriété déjà mentionnée plus haut, l'usufruit, la nue-propriété, le droit d'usage, le droit d'habitation, le droit viager, les servitudes, le droit d'un preneur de bail à construction, entre autres.

Enfin, sont considérés comme détenus directement, les biens et droits immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés, organismes ou autres structures non dotées de la personnalité morale et par l'intermédiaire de parts de sociétés immobilières de copropriété définies à l'article 1655 ter du CGI. En effet, « les membres des sociétés dotées de la transparence fiscale au sens de l'article 1655 ter du CGI sont considérés, sur le plan fiscal, comme personnellement propriétaires des locaux à la jouissance desquels leurs actions ou parts sociales leur donnent vocation »¹⁸.

B. Détermination de la valeur déclarative des biens et droits détenus directement

Comme indiqué plus haut, la notion de base permettant le calcul de la valeur déclarative des biens et droits immobiliers détenus directement par un redevable est la "valeur vénale réelle" du bien. La déterminer est donc la première étape à entreprendre pour compléter la première page de l'annexe 2 d'une déclaration d'IFI¹⁹. Pour cela, le redevable dispose de plusieurs moyens dont :

- Les actes établis par un notaire lors de transmissions de propriétés à titre gratuit (donations, successions, apports à titre pur et simple) ou onéreux (ventes) à condition, évidemment, que le bien n'ait pas été volontairement sous-évalué au moment de l'opération ;
- Les estimations réalisées par des professionnels de l'immobilier. Il est généralement conseillé d'en avoir au moins deux de la part de deux cabinets indépendants l'un de l'autre ;
- Les sites Internet de petites annonces immobilières (www.leboncoin.fr, www.seloger.com, www.paruvendu.fr, etc.) qui permettent d'avoir une idée du marché immobilier actuel sur une zone géographique. Néanmoins, il faut garder à l'idée deux éléments lorsqu'on utilise ces outils : les prix affichés sont souvent plus élevés que ceux auxquels se font les transactions et il faut intégrer les éventuelles progressions du marché entre la date de la recherche et le premier jour de l'année.

¹⁸ II- § 80 du BOI-PAT-IFI-20-20-10-20180608

¹⁹ [Annexe 1 : Formulaire 2042-IFI](#)

- Le site officiel des impôts (www.impots.gouv.fr) qui propose, via l'espace personnel de chaque contribuable, un accès aux ventes immobilières sur une période et dans une zone géographique prédéfinies. Toutefois, les contribuables doivent être mis en garde sur l'utilisation que l'administration fiscale pourrait faire de l'historique des recherches effectuées via leur espace personnel ;



Illustration 2 : Portail d'accès aux ventes immobilières référencées sur le site Internet www.impots.gouv.fr

- Le site Internet des notaires (www.immobilier.notaires.fr) qui présente l'avantage de référencer des annonces immobilières, d'indiquer une fourchette de prix au mètre carré en fonction des types de biens ou encore, dans certaines zones comme l'Ile-de-France, d'indiquer les variations de prix sur différentes périodes. Cette dernière information est particulièrement intéressante si l'on dispose d'un prix de référence (par exemple celui auquel on a acquis le bien) et que l'on fait varier la valeur déclarative à l'IFI chaque année en se basant sur cette variation ;

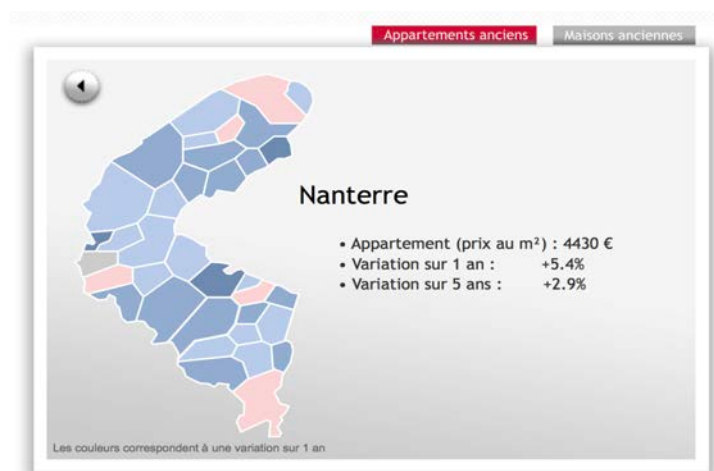


Illustration 3 : Le prix moyen des appartements et les variations de prix sur un et cinq ans à Nanterre (www.paris.notaires.fr)

- Les sites d'évaluation immobilière tels que www.meilleursagents.com qui permettent également d'avoir une estimation du prix du mètre carré et de ses évolutions durant les dernières années sur l'ensemble du territoire français. Ces informations seront plus ou moins justes en fonction du dynamisme du marché de l'immobilier dans la zone étudiée ;

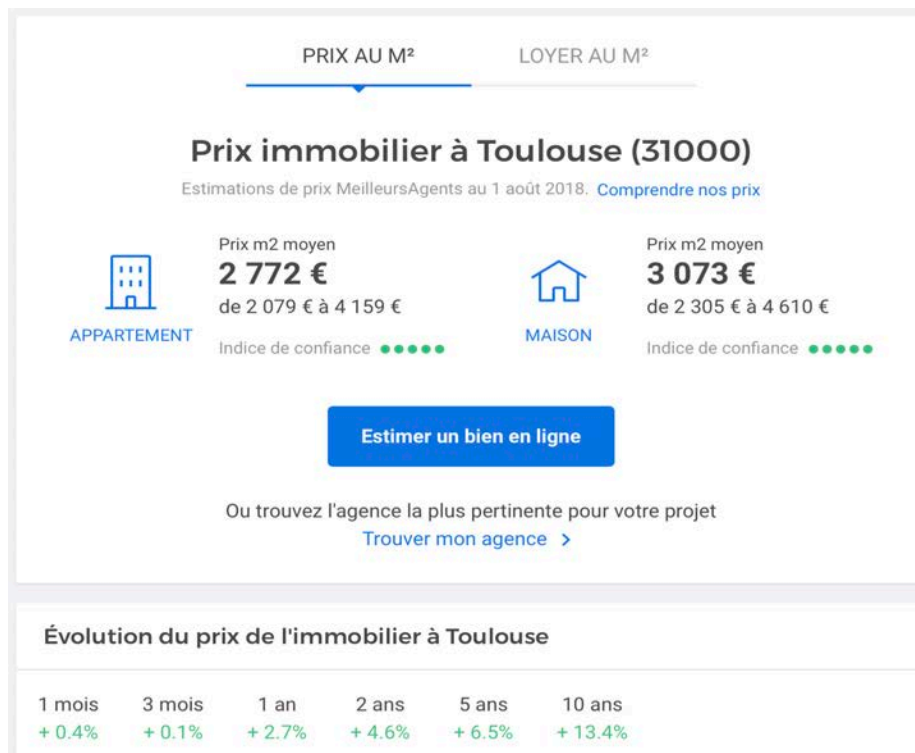


Illustration 4 : Prix moyen au mètre carré pour les appartements et maisons et évolutions des prix de l'immobilier à Toulouse (www.meilleursagents.com/prix-immobilier/toulouse-31000)

De manière plus générale, tous les outils qui permettront d'évaluer la valeur de marché d'un bien immobilier pourront être utilisés. Les redevables sont encouragés à conserver une trace de ce sur quoi se base leurs estimations afin d'être en mesure de fournir ces éléments, plusieurs années après, à l'administration fiscale, si besoin. Lorsqu'il s'agit de biens situés à l'étranger, ils doivent être évalués selon les mêmes modalités que les biens sis en France²⁰. Tous les outils similaires à ceux décrits ci-dessus ou propres au pays de situation du bien peuvent être employés.

Une fois cette valeur vénale réelle déterminée par le redevable pour tous ses biens immobiliers, elle doit être inscrite sur l'annexe 2 de la déclaration d'IFI aux côtés des autres renseignements exigés (date et prix d'acquisition, lieu de situation, caractéristiques, etc.).

Par dérogation, un abattement de trente pour cent sur la valeur vénale de la résidence principale du foyer fiscal IFI est admise²¹. Attention, en cas d'imposition commune, et même si les deux membres du couple résident à des adresses différentes, cet abattement ne peut être employé

²⁰ III- A- § 50 du BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608

²¹ Alinéa 2 du I de l'article 973 du CGI

qu'une seule fois²². En revanche, en cas d'imposition à l'IFI distincte, les deux membres du couple (qui ont alors chacun leur foyer fiscal IFI) ont bel et bien droit à l'abattement sur chacune de leurs résidences principales²³. Enfin, les héritiers propriétaires d'un bien grevé d'un droit temporaire au logement du conjoint survivant bénéficient de l'abattement de trente pour cent sur la valeur vénale de ce bien. Toutefois, le droit viager ou droit temporaire au logement échappe à l'IFI en ce sens qu'il ne peut être cédé et n'a donc, par conséquent, aucune valeur vénale²⁴.

Par le passé, les usages en cours chez les professionnels réalisant les déclarations d'ISF consistaient à appliquer une décote à la valeur vénale estimée précédemment de certains biens. Il s'agissait là d'une tolérance de l'administration fiscale et non pas d'un droit défini légalement. Ces décotes sont supposées rendre compte de la perte de valeur vénale des biens en fonction des situations. Elles doivent donc, dans l'esprit de leur mise en application, être le reflet d'une situation réelle. Voici deux des situations parmi les plus courantes qui entraînaient, par le passé, une décote :

- Le bien immobilier est loué : généralement, les praticiens appliquent une décote allant de dix à vingt pour cent sur la valeur vénale. On peut toutefois en questionner le fondement lorsque cela est effectué de façon systématique. Par exemple, y a-t-il une réelle diminution de la valeur vénale ou de la liquidité d'un bien immobilier loué et situé dans Paris ? Néanmoins, la tolérance de l'administration fiscale devrait être maintenue en raison de la phrase suivante extraite du BOFiP : « Il est rappelé qu'il est tenu compte des conditions de location pour l'évaluation de ces biens »²⁵;
- Le bien immobilier est détenu en indivision : la Cour de Cassation a admis qu'une décote sur la valeur vénale globale du bien allant de vingt à quarante pour cent était applicable dans de pareilles situations²⁶. En effet, celle-ci représente la diminution de la liquidité d'un bien détenu en indivision.

Attention, il n'y a, à ce jour, aucune décision de justice concernant l'IFI et il sera donc intéressant de savoir si ces décotes d'usage resteront admises par l'administration fiscale ou seront remises en question. Mon conseil, dans ce genre de situations, est de toujours se poser la question de savoir si l'application d'une décote et si sa hauteur sont bien la retranscription d'une situation réelle ou non.

²² I- B- § 30 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

²³ I- B- 2- § 60 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

²⁴ I- B- § 40 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

²⁵ I- A- § 20 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

²⁶ CA Paris 4-12-2003 n° 2002/07543 : trente pour cent de décote pour une indivision entre une mère et son fils
Cass. com. 27-10-2009 n° 08-11.362 : quarante pour cent pour la nue-propriété détenue en indivision par les enfants de l'usufruitier

2. Parts ou actions de sociétés et d'organismes représentatives de biens ou droits immobiliers (2° et 3° de l'article 965 du CGI)

Tous les biens et droits immobiliers appartenant indirectement aux redevables de l'IFI, c'est-à-dire détenus au travers d'une société, d'un organisme ou toute autre structure établi en France ou hors de France et doté d'une personnalité morale, sont compris dans l'assiette taxable du foyer fiscal IFI. La valeur retenue sera la valeur nette des parts ou actions au premier janvier de l'année d'imposition – ou éventuellement la moyenne des trente derniers cours pour les valeurs cotées – à hauteur de la fraction représentative des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement (cas de l'interposition de plusieurs personnes morales) par la société ou l'organisme. Ces actifs immobiliers imposables et les règles de taxation à l'IFI auxquelles ils sont soumis sont détaillés au 2° de l'article 965. Ce texte de loi a essentiellement pour objectif d'anticiper les stratégies d'organisation patrimoniale ayant pour but d'éviter l'IFI par la "transformation" de biens immobiliers en biens mobiliers.

Les parts ou actions concernées et détenues par les redevables de l'IFI sont celles de sociétés ou d'organismes français ou étrangers qui possèdent eux-mêmes des biens ou droits immobiliers en France. Ce dernier point – la situation en France – est primordial car il signifie qu'un non-résident au sens de l'IFI qui serait détenteur de titres de sociétés ou organismes étrangers possédant des actifs immobiliers en France peut se voir redevable de l'IFI. Le lieu de situation de l'immeuble reste donc le critère déterminant en cas de non résidence.

A. Détermination de la fraction imposable

Pour déterminer la fraction imposable de la valeur des titres appartenant au redevable, il faut à nouveau commencer par déterminer la valeur vénale réelle des actifs immobiliers détenus par les structures. Pour cela, il est possible d'employer les méthodes vues précédemment.

Ensuite, nous allons appliquer à la valeur de la part ou action un coefficient correspondant à la valeur vénale réelle des biens et droits immobiliers divisée par la valeur vénale totale des actifs de la société. Le redevable multiplie cette valeur par le nombre de titres qu'il possède ou par son pourcentage de détention dans la société si on raisonne au niveau de la valeur globale de la structure. En cas de chaîne de détention, c'est-à-dire lorsque plusieurs sociétés sont interposées entre un bien ou droit immobilier et le redevable, ce calcul est réalisé en partant de la société en bas de l'échelle de détention et en remontant jusqu'au redevable.

Attention toutefois, on parle ici de la valeur vénale réelle des actifs et titres des sociétés et non pas des valeurs inscrites au bilan comptable de ces structures. Cela met en avant une limite de la comptabilité et des règles comptables selon les normes françaises (coût historique) avec les règles fiscales car elles ne tiennent pas compte de la revalorisation des actifs inscrits au bilan des sociétés (*fair value*).

L'exemple en annexe ([Annexe 3 : Chaîne de participation et valeur taxable à l'IFI](#)) et fourni par l'administration fiscale permet d'illustrer la valeur qu'un redevable devra déclarer dans le cas d'une chaîne de participation²⁷.

B. Exclusion de l'assiette taxable en raison de l'affectation de l'actif immobilier

Certains biens et droits immobiliers sont exclus entièrement ou partiellement de la fraction taxable à l'IFI (tout en étant comptabilisés dans l'actif total de la société), qu'ils soient détenus directement ou indirectement par la personne morale. Tel est notamment le cas des actifs immobiliers totalement ou partiellement « affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale²⁸ de la société ou de l'organisme qui les détient directement »²⁹. Cette règle s'applique quel que soit le pourcentage de participation du redevable dans la société ou sa position dans la chaîne de participation³⁰. « Sont considérées comme des activités commerciales [celles] mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI, à l'exception [...] de [la] gestion de son propre patrimoine immobilier »³¹. Néanmoins, une activité de gestion d'un patrimoine immobilier peut en exclure les actifs de l'assiette taxable à l'IFI à condition qu'elle soit effectuée par une société au sein d'un groupe et fournissant des prestations, à titre purement interne, de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

En outre, si une société affecte ses biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, à l'activité d'une autre société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale et que cette première société détient la majorité des droits de vote dans la seconde ou exerce, de fait, le pouvoir de décision, alors les biens et droits immobiliers seront également exclus de l'assiette de l'IFI.

Pour illustrer cette dernière situation, un exemple fourni par l'administration fiscale est en annexe ([Annexe 4 : Exonération en raison de l'affectation à une activité éligible et du pourcentage de droits de vote](#)).

C. Exclusion de l'assiette taxable en raison de la participation dans la société

Les derniers cas d'exclusion sont ceux liés au pourcentage de participation ou de droits de vote détenus par le redevable dans une entreprise dont l'activité est industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale³². Si un foyer fiscal IFI détient, directement ou indirectement, moins de dix pour cent du capital et des droits de vote dans une société ayant une activité éligible, alors la

²⁷ I- C- 2- § 130 et 140 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20180608

²⁸ Les activités éligibles et non-éligibles sont détaillées dans le BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608

²⁹ II- A- § 150 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20180608

³⁰ 2°-a et b de l'article 965 du CGI

³¹ Article 966 du CGI

³² Alinéas 3 et 4 de l'article 965 du CGI

fraction des parts et actions représentatives des biens et droits immobiliers appartenant directement ou indirectement à la structure n'entre pas dans la base taxable à l'IFI du redevable.

En principe, selon le BOFiP³³, l'activité de la société ou de l'organisme doit être exclusivement industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Toutefois, toujours selon le BOFiP, on admet qu'elle soit seulement principale à la double condition qu'au moins quatre-vingts pour cent :

- De la valeur vénale réelle des actifs de la structure soient affectés à une activité éligible ;
- Du chiffre d'affaires total soient tirés de cette activité éligible.

Il est à noter que le caractère exclusif ou prépondérant de l'activité éligible n'est pas mentionné de manière détaillée dans l'article 965 du CGI.

Il existe deux exceptions à cette exclusion de l'assiette de l'IFI³⁴ :

- « Les biens et droits immobiliers détenus directement par des sociétés ou organismes contrôlés, par le redevable ou l'un des membres du foyer fiscal, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI ;
- Les biens et droits immobiliers dont le redevable ou l'un des membres du foyer fiscal se réserve la jouissance en fait ou en droit »³⁵.

D. Valorisation des sociétés

J'ai commencé par aborder le sujet de la détermination de la valeur vénale réelle d'un immeuble telle qu'elle doit être prise en compte pour calculer l'imposition à l'IFI d'un redevable. Puis, je me suis intéressé à l'évaluation de la fraction des titres de sociétés représentatifs des biens et droits immobiliers détenus par ces structures. Pour pouvoir effectuer l'ensemble des calculs aboutissant à la somme à déclarer par le contribuable tel que cela a été fait dans les exemples en annexe³⁶, deux données nous échappent encore.

La première est la valorisation des actifs des sociétés. En dehors des cas de SCI où généralement ce calcul sera relativement simple, car l'actif total sera principalement constitué de biens immobiliers et de liquidités, cette tâche incombera le plus souvent au comptable de la société, sous le contrôle de son commissaire aux comptes lorsqu'il existe. Pour cette raison, je ne développerai pas plus ce point.

La seconde est l'évaluation de la valeur vénale d'une société ou de ses parts ou actions et il faut alors distinguer deux cas.

Le premier cas est celui des sociétés non cotées, c'est-à-dire que les titres de ces sociétés ne sont pas échangeables sur un marché réglementé. Si une offre d'achat ou une transaction concernant

³³ I- B- § 20 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-20180608

³⁴ Alinéa 5 du 2° de l'article 965 du CGI

³⁵ I- D- § 70 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608

³⁶ [Annexe 3 : Chaîne de participation et valeur taxable à l'IFI](#)
[Annexe 4 : Exonération en raison de l'affectation à une activité éligible et du pourcentage de droits de vote](#)

la société (ou une société similaire) ou ses titres a eu lieu dans un délai raisonnable avant la déclaration d'IFI et que la société n'a pas évolué de manière importante entre cette offre ou cette transaction et le premier janvier de l'année d'imposition, cet élément est à privilégier pour l'évaluation³⁷. Autrement, nous laisserons cette tâche à un expert en la personne du comptable de la société, toujours sous le contrôle de son commissaire aux comptes s'il existe, qui sera chargé de baser sa valorisation sur les diverses méthodes connues. Pour plus d'informations sur les méthodes d'évaluation des entreprises, une brochure est mise à disposition par l'administration fiscale³⁸.

En revanche, si nous sommes confrontés à des sociétés cotées³⁹, la détermination de la valeur des titres est simple et peut être réalisée de deux manières alternatives :

- La dernière cotation de l'année précédant celle d'imposition ;
- La moyenne des dernières cotations des trente derniers jours de l'année précédant celle d'imposition.

On choisira donc la méthode la plus avantageuse pour le contribuable.

Concernant les SCI, la méthode d'évaluation dite mathématique ou patrimoniale est généralement retenue. Elle consiste à calculer la différence entre la valeur des actifs et celle des passifs. Cela rend souvent l'évaluation possible au contribuable ou son conseiller. En outre, il était possible de bénéficier de deux décotes de dix pour cent chacune sur les parts de SCI à l'époque de l'ISF. Elles correspondaient respectivement à une décote pour rendre compte de la liquidité moindre des biens détenus en SCI en comparaison des biens détenus en direct et, éventuellement, de la position d'associé minoritaire du redevable. Ces décotes étaient cumulables avec la décote de vingt pour cent admise pour les immeubles loués⁴⁰. Il sera donc intéressant de suivre la position de l'administration fiscale au sujet de ces tolérances. Néanmoins, selon toute logique, elles devraient être conservées car la situation réelle des associés de SCI n'a pas été modifiée par l'entrée en vigueur de l'IFI.

Ainsi, nous savons désormais comment obtenir ou déterminer, seul ou avec l'aide d'un comptable, l'ensemble des valorisations nécessaires pour compléter l'annexe 3 de la déclaration d'IFI concernant les biens et droits immobiliers détenus indirectement par le contribuable.

E. Prise en compte des dettes contractées par les sociétés pour leur évaluation

Le II de l'article 973 du CGI impose des restrictions quant aux dettes prises en compte pour l'évaluation d'une société dont le redevable va devoir déclarer une fraction de la valeur dans son patrimoine taxable à l'IFI. Il s'agit de lois anti-abus limitant le recours à l'endettement, quelle qu'en

³⁷ III- H- 3- a- § 200 du BOI-PAT-IFI-20-30-10-20180608

³⁸ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf

³⁹ Alinéa 3 du I de l'article 973 du CGI et III- du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

⁴⁰ <https://www.leblogpatrimoine.com/impot/quelle-valeur-pour-les-parts-de-sci-pour-lisf-ou-les-droits-de-succession.html>

soit la forme (emprunt, compte courant d'associé, etc.). L'effet induit par ces opérations d'endettement peut être, il est vrai, d'abaisser la valorisation des sociétés du fait de la présence de dettes. En conséquence, cela pourrait également diminuer le patrimoine taxable à l'IFI des contribuables détenteurs du pouvoir dans ces sociétés.

Le 1° du II de l'article 973 du CGI nous indique que les dettes contractées, directement ou indirectement, par une structure dans le but d'acquérir des biens ou droits immobiliers imposables dans le patrimoine du redevable, ou de son foyer fiscal IFI, ne doivent pas être prises en compte pour son évaluation si le redevable contrôle « au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI, seul ou conjointement avec les autres membres de son foyer fiscal IFI, la société ou l'organisme »⁴¹. En d'autres termes, un foyer fiscal IFI donné peut vendre un actif immobilier à une société qu'il contrôle. Pour cette acquisition, la structure aura le droit de s'endetter. Toutefois, cette dette n'entrera pas en compte dans la détermination de sa valorisation au sens de l'IFI. Cette dette peut être contractée auprès du redevable, de son foyer fiscal IFI ou d'un organisme bancaire sans que cela n'ait d'importance aux yeux de la loi. De même, que l'opération soit conclue directement ou indirectement auprès d'un membre du foyer fiscal IFI ne permet pas d'empêcher l'application de cette loi anti-abus. Enfin, le contrôle de la société par le foyer fiscal IFI selon le 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI signifie que ce foyer fiscal IFI dispose, seul ou en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires, de la majorité des droits de vote et des droits dans les bénéfices sociaux de la société. Une présomption simple de contrôle existe dès lors que le foyer fiscal IFI dispose d'au moins un tiers de ces droits de vote et droits dans les bénéfices sociaux de la structure si aucun autre associé ou actionnaire ne détient, directement ou indirectement, une fraction supérieure.

Un exemple illustratif des conséquences de cette mesure anti-abus est en annexe ([Annexe 5 : Non prise en compte de l'endettement d'une société](#)).

Les 2° et 3° du II de l'article 973 du CGI⁴² précisent que les dettes contractées par une structure auprès d'un redevable, d'un membre de son foyer fiscal IFI ou d'un membre de son [cercle familial](#), de manière directe ou indirecte, dans le but d'acquérir des biens ou droits immobiliers imposables ou d'effectuer des dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration, de (re)construction ou d'agrandissement⁴³ concernant des actifs immobiliers imposables ne doivent pas être prises en compte pour l'évaluation de la valeur de la société ou de l'organisme. Toutefois, cette exclusion n'est pas totale mais proportionnelle à la participation détenue par le redevable et les membres de son foyer fiscal IFI, directement ou indirectement.

⁴¹ II- A- 1- du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

⁴² II- A- 2- du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

⁴³ Dépenses mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article 974 du CGI

Le 4° du II de l'article 973 du CGI⁴⁴ prévoit que les dettes contractées, directement ou indirectement, par une structure dans le but d'acquérir des biens ou droits immobiliers imposables ou d'effectuer des dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration, de (re)construction ou d'agrandissement⁴⁵ concernant des actifs immobiliers imposables ne doivent pas être prises en compte pour l'évaluation de la valeur de cette structure si ces dettes ont été souscrites auprès de sociétés ou d'organismes contrôlés au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI, directement ou indirectement, par le redevable, un membre de son foyer fiscal IFI ou d'un membre de son cercle familial, seul ou conjointement. Là encore, l'exclusion n'est pas totale mais proportionnelle à la participation détenue par le redevable et les membres de son foyer fiscal IFI, directement ou indirectement.

Ces mesures anti-abus s'appliquent pour la valorisation des titres de société détenues par les redevables et les membres de leurs foyers fiscaux IFI concernés par ces situations. Néanmoins, pour une personne extérieure au foyer fiscal IFI du redevable visé par ces textes, la dette est prise en compte dans l'évaluation de la société.

Pour en finir avec les mesures anti-abus de l'administration fiscale concernant la prise en compte du passif des sociétés dans leur valorisation pour l'IFI, il me semble pertinent de retenir les deux derniers alinéas du II de l'article 973 du CGI.

Le sixième alinéa du II de l'article 973 du CGI précise que les exclusions prévues aux 1°, 2° et 4° du II de l'article 973 du CGI ne s'appliquent pas dès lors que le prêt contracté par une société ne l'a pas été dans un objectif principalement fiscal⁴⁶ (et non pas exclusivement comme dans le cas de l'abus de droit⁴⁷). Il apparaît alors quasi certain que des contentieux avec l'administration fiscale apparaîtront sur la définition de l'objectif "principalement" fiscal ou non de ces opérations du fait de la difficulté d'en tracer précisément les contours. Toutefois, Bercy précise que l'objet principalement fiscal d'une dette peut notamment être écarté si sa date d'apparition est suffisamment antérieure à la publication des textes de loi régissant l'IFI ou au moment à partir duquel un contribuable et son foyer fiscal IFI deviennent redevables de cet impôt. De plus, lorsqu'un tel endettement apparaît et poursuit plusieurs objectifs, l'objet principalement fiscal sera apprécié en fonction du gain fiscal sur l'IFI retiré de cette opération par rapport aux autres gains et avantages procurés par la contraction de cette dette⁴⁸. Or, cette interprétation par l'administration fiscale et exposée dans le BOFiP sera à surveiller de près car elle est beaucoup plus limitative que la loi qui mentionne simplement un objectif principalement fiscal. En effet, si une opération d'endettement venait à présenter un avantage fiscal

⁴⁴ II- A- 3- du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

⁴⁵ Dépenses mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article 974 du CGI

⁴⁶ III- A- du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

⁴⁷ Article L. 64 du Livre des Procédures Fiscales (LPF)

⁴⁸ III- A- § 240 du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

d'une autre nature, par exemple en lien avec l'IRPP ou les Droits de Mutation à Titre Gratuit (DMTG), supérieur au gain réalisé sur l'IFI, nous serions dans une situation qui ne permettrait pas la mise en œuvre des textes anti-abus des 1^o, 2^o et 4^o du II de l'article 973 du CGI en vertu du paragraphe deux cent quarante du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608. Ce texte serait opposable à l'administration fiscale qui l'a elle-même édité alors que l'objet principalement fiscal de l'opération pourrait être évident. À ce jour, une telle interprétation protège donc les contribuables qui se trouveraient dans cette situation d'un éventuel redressement. Cependant, méfions-nous des changements futurs.

Enfin, il incombe au redevable d'être en mesure de justifier du caractère non principalement fiscal de la dette.

Le septième et dernier alinéa du II de l'article 973 du CGI nous indique que l'exclusion prévue au 3^o du II de ce même article ne s'applique pas dès lors qu'il peut être démontré le « caractère normal des conditions du prêt [et] notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements »⁴⁹. Le caractère normal du prêt doit s'apprécier « au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné »⁵⁰ et il incombe au redevable d'être en mesure de justifier de ces éléments. Enfin, il faudra veiller à « l'effectivité des remboursements et de leur montant ainsi que du respect des échéances prévues par le contrat de prêt établi par acte daté et signé » pour pouvoir s'affranchir, en toute tranquillité, de cette clause de sauvegarde.

F. Impossibilité de déclarer pour défaut d'information (3^o de l'article 965 du CGI)

Il est à noter qu'aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions mentionnées et représentatives des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement. Les sociétés et organismes, quant à eux, ont un devoir de communication de ces informations aux redevables afin qu'ils puissent réaliser leurs déclarations conformément à la loi.

3. Régimes particuliers d'imposition (articles 968 à 972 ter du CGI)

A. Démembrement de propriété, droit d'usage ou d'habitation (article 968 du CGI)

Par principe, le redevable titulaire de l'usufruit, d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation s'exerçant sur un actif immobilier mentionné à l'article 965 du CGI doit l'intégrer pour sa valeur vénale réelle totale – ou partielle en cas de droits partagés, à proportion de sa part – à son assiette taxable à l'IFI⁵¹. En ce sens, la loi régissant l'ISF a été transposée à l'IFI. « La constitution d'un droit d'usage ou d'un droit d'habitation opère un démembrement de propriété analogue à celui que réalise

⁴⁹ Alinéa 7 du II de l'article 973 du CGI

⁵⁰ III- B- du BOI-PAT-IFI-20-30-30-20180608

⁵¹ Alinéa 1 de l'article 968 du CGI

l'usufruit, [...] étant précisé que le droit d'usage est proportionné aux besoins de la famille qui sont essentiellement variables »⁵². Ainsi, le droit d'usufruit autorise la perception de la totalité des fruits tirés du bien, le droit d'usage seulement ceux proportionnés aux besoins de la famille de l'usufruitier et que le droit d'habitation, comme son nom l'indique, ne donne qu'un droit d'occupation des lieux et non pas d'exploitation afin d'en retirer les fruits.

Si la pratique en matière d'ISF était de toujours faire figurer la valeur vénale du bien dans le patrimoine de l'usufruitier malgré les exceptions législatives existantes avant 2018⁵³, une vigilance certaine doit être apportée sur les cas particuliers prévus par l'article 968 du CGI. En effet, nous n'avons pas, à ce jour, le recul nécessaire pour savoir si l'administration fiscale souhaitera poursuivre selon les us et coutumes précédemment établis ou bien s'en tenir aux textes législatifs de manière plus rigoureuse. On peut raisonnablement pencher pour la seconde hypothèse étant donné que ces exceptions ont été reportées dans la notice pour la déclaration d'IFI 2018⁵⁴.

L'article 968 du CGI mentionne trois cas dans lesquels la valeur vénale du bien doit être répartie entre les patrimoines de l'usufruitier (ou titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation) et du nu-propiétaire en matière d'assiette taxable à l'IFI selon le barème de l'article 669 du CGI ([Annexe 6 : Barème de l'article 669 du CGI](#)).

Premièrement, lorsque le démembrement de propriété résulte « de l'application de l'article 757 du code civil, de l'article 767 du même code dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 [...], de l'article 1094 dudit code dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 [...] ou de l'article 1098 du même code »⁵⁵. De manière plus synthétique, on considère donc que l'apparition d'un usufruit d'origine légale – par opposition à l'origine conventionnel trouvant sa source dans les donations ou legs, par exemple – issu des règles du Code Civil entraîne le partage de la valeur du bien entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour ce qui est de l'assiette taxable à l'IFI.

Le deuxième cas dans lequel la valeur vénale d'un actif immobilier sera répartie entre les patrimoines de l'usufruitier (ou titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation) et du nu-propiétaire est lorsque le « démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation et que l'acquéreur n'est pas »⁵⁶ un héritier présomptif, un donataire ou une personne réputée interposée entre le redevable et ses héritiers présomptifs ou donataires⁵⁷. Ceci est également valable en cas d'apport de la nue-propiété à une société à titre onéreux, opération toujours considérée comme une vente, sauf si celle-ci est contrôlée par l'une des

⁵² II- § 240 du BOI-PAT-IFI-20-20-30-10-20180608

⁵³ Article 885 G du CGI abrogé par la loi de finance pour 2018

⁵⁴ Page 5 de la notice concernant la déclaration d'IFI

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042-ifi/2018/2042-ifi_2351.pdf

⁵⁵ 1° de l'article 968 du CGI

⁵⁶ 2° de l'article 968 du CGI

⁵⁷ Article 751 du CGI

personnes visées par l'article 751 du CGI⁵⁸. En revanche, ce partage de la valeur vénale entre les patrimoines n'a pas lieu en cas de donation de la nue-propiété, de vente de l'usufruit à une personne tierce (qui intégrera alors la valeur de la pleine propriété à son patrimoine taxable) ou encore en cas d'apport à titre pur et simple de la nue-propiété à une société.

La troisième et dernière situation, reprise de l'ancien article 885 G du CGI et permettant la répartition de la valeur vénale du bien entre le patrimoine de l'usufruitier (ou titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation) et le patrimoine du nu-propiétaire, est celle où « l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation a été réservé par le donateur d'un bien ayant fait l'objet d'un don ou d'un legs à l'État, à un département, à une commune ou à un syndicat de communes ou à leurs établissements publics, à un établissement public national à caractère administratif ou à une association reconnue d'utilité publique »⁵⁹.

Le dernier point à traiter concernant le démembrement de propriété est la transmission temporaire d'usufruit à titre onéreuse ou gratuite. Cette dernière étant susceptible de procurer une économie d'IFI, elle est particulièrement surveillée par l'administration fiscale qui peut la juger abusive selon les modalités prévues par l'article L.64 du Livre des Procédures Fiscales (LPF). En effet, transmettre temporairement l'usufruit d'un bien immobilier permet au redevable de faire sortir, pour la durée de la transmission, la valeur vénale de cet actif intégralement de son patrimoine taxable. Il est donc primordial de tout mettre en œuvre pour éviter la qualification en abus de droit par Bercy en prouvant l'objectif non exclusivement fiscal (on ne cherche pas seulement à éluder l'impôt) et non fictif de l'opération (l'usufruitier perçoit bien les fruits sans restriction d'aucune sorte).

B. Clause d'accroissement, de réversion, de condition de survie ou de tontine (article 968 bis du CGI)

La clause de tontine est insérée à un contrat d'acquisition et stipule que la part du ou des premiers décédés reviendra au(x) survivant(s) de telle sorte que le dernier vivant sera considéré comme seul propriétaire de la totalité du bien acquis. La ou les transmissions de parts sont réputées l'être à titre gratuit à chacun des bénéficiaires de l'accroissement (transmissions soumises aux DMTG)⁶⁰. Lorsqu'un bien immobilier est acquis dans ce cadre, il est inclus « dans le patrimoine [taxable à l'IFI] de chacun des contractants au prorata des sommes investies par chacun des survivants [au premier janvier de l'année d'imposition] dans le contrat »⁶¹.

⁵⁸ I- B- 2- b- 3° § 210 du BOI-PAT-IFI-20-20-30-10-20180608

⁵⁹ 3° de l'article 968 du CGI

⁶⁰ Article 754 A du CGI

⁶¹ Article 968 bis du CGI

C. Fiducies (article 969 du CGI)

Les biens et droits immobiliers imposables à l'IFI en vertu de l'article 965 du CGI « transférés dans un patrimoine fiduciaire ou ceux éventuellement acquis en remploi sont compris dans le patrimoine [taxable à l'IFI] du constituant pour leurs valeurs vénales nettes »⁶². Il est intéressant de noter que le législateur mentionne ici la valeur vénale "nette". Cela pourrait bien signifier qu'en cas d'endettement de la fiducie pour l'acquisition d'un bien taxable ou la réalisation de travaux sur ce dernier, cette dette pourrait être déduite de sa valeur vénale réelle.

D. Trusts (article 970 du CGI)

Le principal problème posé par cette organisation est la division de la propriété entre l'administrateur, qui détient une propriété juridique permettant la gestion du bien, et les constituants ou bénéficiaires, qui détiennent un droit de propriété virtuel et un droit économique (droit aux produits). Cette répartition est différente de notre répartition française effectuée en cas de démembrement de propriété. Par conséquent, les textes régissant la répartition de l'imposition à l'IFI entre usufruitier et nu-proprétaire ne peuvent être appliqués *stricto sensu*.

L'article 970 du CGI prévoit l'imposition des biens soumis à l'IFI et placés dans un trust selon les modalités définies par la loi⁶³. Toute la question est alors de savoir dans quel patrimoine on doit intégrer les valeurs calculées, celui du constituant ou du ou des bénéficiaires ?

Par principe, la valeur taxable à l'IFI des biens et droits inclus dans le trust intègre le patrimoine taxable du constituant. « Sont considérés comme des biens placés dans un trust, non seulement ceux que le constituant y a transférés depuis son patrimoine personnel, mais également ceux acquis par le trust [...] en remploi des produits capitalisés générés par des actifs autres qu'immobiliers placés dans le trust »⁶⁴. En cas de décès du constituant n'entraînant pas la dissolution du trust, la valeur des actifs immobiliers taxables à l'IFI intègre le patrimoine taxable des bénéficiaires réputés constituants au sens de l'article 792-0 bis du CGI. Cela concerne principalement les bénéficiaires du trust dont une part des actifs leur est attribuée ou destinée au décès du constituant mais qui reste gérée par l'administrateur au sein du trust.

Toutefois, le Conseil Constitutionnel, en réponse à la Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) n° 2017-679 QPC ECLI:FR:CC:2017:2017.679.QPC et dans sa décision du 15 décembre 2017, a jugé que « si le constituant ou le bénéficiaire réputé constituant démontre que les actifs mentionnés à l'article 965 du CGI placés dans le trust ne lui confèrent aucune capacité contributive, il ne sera pas imposable à l'IFI sur ces actifs. [...] La capacité contributive résulte notamment des avantages directs ou indirects, y compris de nature non pécuniaire, que le redevable est susceptible de tirer de ces actifs ou de leurs produits ». Le seul caractère irrévocable du trust ne

⁶² Article 969 du CGI

⁶³ Article 965 du CGI

⁶⁴ I- C- § 60 du BOI-PAT-IFI-20-20-30-20-20180608

saurait être suffisant pour exclure une quelconque capacité contributive. Par conséquent, certains cas peuvent permettre l'exclusion des biens placés dans le trust du patrimoine taxable du constituant (par exemple si l'acte de trust le destitue intégralement de tout droit sur les biens placés dans la structure) ou du patrimoine taxable du bénéficiaire (par exemple si ce dernier n'a aucun droit sur les actifs détenus par l'administrateur du trust au décès du constituant). L'acte de trust étant un contrat permettant une très grande liberté d'organisation, chaque situation doit être examinée individuellement. En conclusion, le sujet des trusts reste aujourd'hui très délicat à traiter et il est peu recommandé de placer des biens ou droits immobiliers français, voire étrangers pour les résidents fiscaux français, au sein de telles institutions.

Le second alinéa de l'article 970 du CGI prévoit que « les actifs placés dans des trusts irrévocables dont les bénéficiaires exclusifs relèvent de l'article 795 du CGI, qui vise des organismes d'intérêt général, notamment à caractère caritatif, et dont l'administrateur est soumis à la loi d'un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, n'ont pas à figurer dans l'actif imposable à l'IFI. Il en est de même si les bénéficiaires exclusifs sont des organismes similaires mentionnés à l'article 795-0 A du CGI »⁶⁵.

E. Crédit-bail et contrat de location-accession (article 971 du CGI)

Les biens et droits immobiliers définis par l'article 965 du CGI et faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail⁶⁶ ou de location-accession⁶⁷ au premier janvier de l'année d'imposition sont compris dans le patrimoine du preneur ou de l'accédant. Ce preneur ou accédant peut être indifféremment une personne physique ou morale. Dans le second cas, il faudra appliquer les règles de détermination de la fraction taxable à l'IFI des parts ou actions.

Dans le cas d'un contrat de crédit-bail, la valeur des biens ou droits immobiliers à déclarer est la valeur vénale réelle des biens et droits diminuée des loyers restants à acquitter jusqu'au terme du contrat et du montant de l'option d'achat.

Dans le cas d'un contrat de location-accession, la valeur des biens ou droits immobiliers à déclarer est la valeur vénale réelle des biens et droits diminuée des redevances restantes à acquitter jusqu'au terme du délai prévu pour la levée d'option et du montant de l'option d'achat.

⁶⁵ I- B- § 30 du BOI-PAT-IFI-20-20-30-20-20180608

⁶⁶ Conformément au 2 de l'article L313-7 du Code Monétaire et Financier (CoMoFi)

⁶⁷ Conformément à la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière

F. Organismes de Placement Collectif ou OPC (article 972 bis du CGI)

« En principe, les droits détenus dans des OPC [par le redevable] sont imposables à raison de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers imposables en application de l'article 965 du CGI »⁶⁸.

Toutefois, cette fraction est exclue de la base taxable à l'IFI si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Le redevable doit détenir, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal IFI, directement ou indirectement, quel que soit le niveau d'interposition, moins de dix pour cent des droits de l'OPC ;

- L'actif de l'OPC est composé, directement ou indirectement, à hauteur de moins de vingt pour cent de biens ou droits immobiliers imposables. Ce pourcentage est déterminé selon les mêmes règles de calcul que celles mentionnées au 2° de l'article 965 pour les parts ou actions de sociétés ou organismes. Les immeubles et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société restent exclus toujours selon ce même article ;

- L'organisme de placement collectif doit correspondre à l'un des organismes limitativement énumérés à l'article 972 bis du CGI.

Cette exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux OPC étrangers présentant les mêmes caractéristiques à condition qu'une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ait été signée entre la France le pays de l'OPC.

G. Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées ou SIIC (article 972 ter du CGI)

Les actions de SIIC sont imposables à hauteur de leur fraction représentative de biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société en application de l'article 965 du CGI. Néanmoins, ces actions n'entrent pas dans l'assiette taxable à l'IFI lorsque le redevable détient, directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes de son foyer fiscal IFI, moins de cinq pour cent du capital et des droits de vote de la société. Les deux conditions de détention en capital et droits de vote doivent être remplies simultanément pour que l'exclusion s'applique. Cette exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux SIIC étrangères présentant les mêmes caractéristiques à condition qu'une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ait été signée entre la France le pays de la SIIC.

⁶⁸ II- A § 110 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-20180608

H. Contrat d'assurance vie et de capitalisation investis en UC taxables à l'IFI (article 972 du CGI)

Les contrats d'assurance vie ou bons de capitalisation rachetables souscrits depuis le premier janvier 1982⁶⁹ et investis en UC entrent dans l'assiette taxable à l'IFI. La valeur imposable des contrats d'assurance vie ou des bons et contrats de capitalisation correspond à la fraction de la valeur des UC représentatives de biens ou droits immobiliers imposables. Comme pour les parts et actions de sociétés, un coefficient représentant les biens et droits immobiliers taxables détenus via l'UC sera donc appliqué à la valeur de la part pour déterminer le montant taxable à l'IFI. Ce sont les articles 965 (parts ou actions composants l'UC), 972 bis (OPC composants l'UC) et ter (SIIC composants l'UC) qui servent à déterminer la valeur entrant dans le patrimoine taxable du redevable. Les seuils de détention limite permettant les exonérations sont appréciés dans les mêmes conditions qu'en l'absence de contrat d'assurance vie ou de capitalisation (articles ci-dessus). Ainsi, il est important d'inclure les participations détenues par le foyer fiscal IFI, par ailleurs, et non pas simplement se fier à la détention via le contrat. Cette opération peut donc s'avérer extrêmement complexe.

Les contrats souscrits par le redevable et non rachetables tels que les Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP) ne sont, quant à eux, pas taxables à l'IFI⁷⁰. Les contrats d'assurance de groupe seront taxables ou non en fonction de leur caractère rachetable ou non.

I. Bail à construction

Le bail à construction est « un contrat par lequel le preneur s'engage [...] à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier [qui est donc taxable à l'IFI]. En principe, et sauf stipulations contraires de l'acte constitutif du bail à construction, le bailleur reste propriétaire du terrain pendant la durée du bail [...] et devient propriétaire en fin de bail des constructions édifiées »⁷¹.

Ainsi, pendant toute la durée du bail, le propriétaire du terrain doit déclarer la valeur vénale réelle du terrain en tenant compte de l'existence du bail dans son patrimoine taxable à l'IFI. De même, le preneur, titulaire d'un droit réel immobilier, doit déclarer dans son patrimoine taxable à l'IFI la valeur vénale réelle des droits qui lui sont conférés par le bail, notamment sur les constructions.

⁶⁹ Pour les contrats plus anciens, le redevable doit se rapprocher de sa compagnie d'assurance

⁷⁰ II- A- 3 § 120 du BOI-PAT-IFI-20-20-30-30-20180608

⁷¹ I- § 50 du BOI-PAT-IFI-20-20-10-20180608

J. Parts de Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV) et de Fonds Communs de Placement (FCP)

Les actions de SICAV et les parts de FCP sont évaluées, pour l'assiette de l'IFI, à leur dernière valeur de rachat connue au premier janvier de l'année d'imposition. Par la suite, elles ne sont évidemment imposables qu'à hauteur de la fraction représentative de biens et droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement.⁷²

C. Actifs exonérés (articles 975 et 976 du CGI)

A présent que l'assiette des "actifs immobiliers" soumis à l'IFI a été définie, je vais aborder le sujet des actifs exonérés définis par les articles 975 et 976 du CGI et les textes du BOFiP. La première annexe de la déclaration d'IFI à compléter concerne les biens ou droits immobiliers et des parts ou actions représentatives de ces biens ou droits immobiliers détenus par le foyer fiscal IFI et qui sont affectés à l'activité professionnelle principale d'un de ses membres ou à l'activité d'une entreprise dans laquelle l'un de ces derniers occupe une fonction de direction. Ces biens vont pouvoir bénéficier d'une exonération partielle ou totale en ce qui concerne l'IFI selon différents paramètres. L'enjeu est alors de déterminer si les actifs immobiliers y sont éligibles selon les conditions fixées par la loi. Ce sont les articles 975 (pour les biens professionnels) et 976 (pour les bois, forêts et terrains agricoles) du CGI qui détaillent les différentes conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de ces exonérations.

1. Exonération des actifs immobiliers qualifiés de biens professionnels (article 975 du CGI)

Ce qu'il faut retenir sur la qualification d'actifs immobiliers en biens professionnels est qu'ils peuvent bénéficier d'une exonération dans trois cas de figure différents dans le cadre de l'article 975 du CGI.

A. Affectation à une activité exercée sous forme individuelle

La première situation est définie au I de l'article 975 du CGI et traite de l'exonération totale ou partielle des actifs immobiliers lorsqu'ils sont affectés à une activité exercée sous forme individuelle (sans personne morale). Ces exonérations s'appliquent à tous les actifs immobiliers du redevable dès lors qu'ils sont affectés à l'activité professionnelle principale d'un des époux, partenaires ou concubins, sans qu'il s'agisse nécessairement de son propriétaire, y compris si celui-ci est un enfant mineur dont ils ont l'administration des biens.

⁷² II- § 110 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608

Premièrement, déterminer la nature de l'activité professionnelle est primordial. Pour que les biens soient exonérés, il est nécessaire que l'activité exercée par le redevable soit industrielle⁷³, commerciale⁷⁴, artisanale⁷⁵, agricole⁷⁶ ou libérale⁷⁷. Dans de très rares cas, une activité salariée permet de bénéficier de cette exonération. Pour cela, il faut que l'affectation du bien à l'activité « résulte d'une obligation légale ou réglementaire faite au salarié, [ou] découle intrinsèquement et directement des conditions de fait d'exercice de la profession sans résulter d'un choix individuel ou d'une simple commodité »⁷⁸. Par exemple, le local de permanence d'un élu est exonéré⁷⁹. Les activités civiles telles que la location nue ou les opérations de promotion sur son propre patrimoine sont donc exclues du périmètre de l'exonération. En revanche, la location meublée à usage d'habitation dans le cadre du régime de Loueur Meublé Professionnel (LMP)⁸⁰ et la location de locaux commerciaux ou industriels équipés du matériel nécessaire à leur exploitation font partie des activités dites commerciales.

Deuxièmement, l'activité exercée doit l'être au titre d'une véritable profession. Bien que cette notion soit floue, l'administration fiscale la définit comme telle dans la notice du formulaire 2042-IFI⁸¹ : « exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence ». En revanche, le BOFiP détaille beaucoup plus le sujet et précise que l'exercice d'une véritable profession doit être également apprécié en fonction des usages s'imposant aux professionnels travaillant dans des contextes similaires et de divers indices⁸². Toutefois, il faut garder en mémoire que les textes édités par Bercy, s'ils peuvent servir de guide, ne sont pas des textes législatifs mais des interprétations ou préconisations. Ils peuvent donc faire l'objet d'une contestation juridique en cas d'abus par l'institution publique.

Troisièmement, l'activité doit être "principale" sans qu'il ne soit précisé avec clarté, dans les textes législatifs, comment cette caractéristique doit être déterminée. Dans la plupart des cas, ce sujet n'est pas source de questionnement. Néanmoins, en cas de pluralité des activités professionnelles, doit-on se baser sur le temps consacré à chacune d'entre elles, aux ressources employées ou encore aux revenus tirés de ces professions ? Certes, la notice de la déclaration d'IFI 2018 et le BOFiP⁸³ mentionnent qu'elle doit constituer l'essentiel des activités économiques du redevable, ce qui ne correspond pas forcément à l'activité générant le plus de revenus. C'est notamment vrai lorsqu'il s'agit d'entreprises déficitaires ou encore celle d'un salarié à plein temps (ce sera l'activité

⁷³ I- A § 10 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-30

⁷⁴ Activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exclusion de la gestion de son propre patrimoine immobilier

⁷⁵ I- C § 30 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-30

⁷⁶ Toute activité dont les revenus relèvent de la catégorie des bénéfices agricoles (article 63 du CGI)

⁷⁷ Articles 92, 93-1 ter, 93-1 quater du CGI et II- C- 2. § 220 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608

⁷⁸ I- F- 1. § 120 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608

⁷⁹ RM Mariani, n° 1818, JO AN du 29 janvier 2008, p. 772 (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-1818QE.htm>)

⁸⁰ La recette annuelle tirée de cette activité est supérieure à 23 000€ et représente plus de 50% des revenus du foyer fiscal (article 155-IV du CGI)

⁸¹ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042-ifi/2018/2042-ifi_2351.pdf

⁸² II- B- 1. § 170 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608

⁸³ I du BOI-PAT-IFI-30-10-10-30-20180608

principale) qui perçoit la majorité de ses revenus d'une activité LMP. La situation de chaque personne constituant le foyer fiscal IFI est, en outre, étudiée indépendamment. Lorsque ce premier critère ne permet pas de dégager une activité dite principale, on utilise alors comme critère subsidiaire l'activité générant la plus grande part des revenus, là encore par personne et non pas au niveau du foyer fiscal IFI. Néanmoins, ces règles sont une interprétation des textes de loi de la part de Bercy qui fixe ses propres critères sans en référer à une définition légale. Cette appréciation peut donc être source de contentieux ou de contestation. Pour finir et complexifier encore un peu plus cette question de l'activité principale, le second alinéa du I de l'article 975 du CGI indique que les actifs professionnels sont également exonérés lorsqu'ils sont affectés à différentes activités exercées par le redevable et qui sont similaires, connexes ou complémentaires. Dans ce cas, l'activité principale doit s'apprécier au regard de l'ensemble de ces activités.

Pour finir, une fois que l'activité du redevable a été qualifiée et qu'elle entre dans le cadre légal permettant de bénéficier d'une exonération partielle ou totale, nous devons nous pencher sur la question de la qualification du "bien professionnel"⁸⁴. D'une façon générale, pour qu'un actif immobilier soit considéré comme un bien professionnel, il faut « un lien de causalité suffisant avec l'exploitation, [qu'il soit] utilisé effectivement pour les besoins de l'activité professionnelle ou ne [puisse] être utilisé à un autre usage »⁸⁵. En revanche, les modalités de détention importent peu dès lors que l'actif est compris dans l'assiette taxable à l'IFI. De même, l'inscription au bilan d'une entreprise d'un actif immobilier représente une présomption en faveur de la qualification de "bien professionnel" sans toutefois l'entériner. « Ce caractère n'est définitivement établi que si l'actif en cause est réellement affecté à l'exploitation »⁸⁶ ou, dans le cas de parts ou actions, que leur détention soit une « condition nécessaire à l'exercice d'une profession »⁸⁷. Remarquons, en outre, que l'administration fiscale indique⁸⁸ que les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable « doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession ». Ceci semble être un héritage de l'article 885 N du CGI et définissant les biens professionnels dans le cadre de l'ISF. En conséquence, la notice de l'IFI 2018 semble être beaucoup plus restrictive que l'interprétation des textes législatifs exposée dans le BOFiP, elle-même reposant sur des articles en vigueur avant l'instauration de l'IFI et aujourd'hui inexistantes. Vous pourrez d'ailleurs le constater vous-même en vous rendant sur la page suivante : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32311>.

⁸⁴ BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁸⁵ § 1 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁸⁶ I- A- 1 § 20 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁸⁷ III- B- § 130 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁸⁸ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2042-ifi/2018/2042-ifi_2351.pdf

En dépliant l'onglet « textes de référence », puis en suivant le lien renvoyant vers les articles 885 N à 885 R du CGI, en bas de page, vous arriverez sur la page ci-dessous (illustration 6), entièrement vide.

Ainsi, il semble qu'il y ait un réel sujet sur la qualification du "bien professionnel" car, si elle semble plutôt claire pour l'administration fiscale, il n'y a, à ce jour (27 août 2018), pas de texte légal en vigueur donnant une définition exacte de ce qu'est un bien professionnel au sens de l'IFI.

Biens professionnels exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)
Vérfié le 24 juillet 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Impôt sur la fortune immobilière
22 janv. 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)
Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est devenu l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).
Cette page est à jour.

Ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les biens nécessaires à une activité professionnelle, s'ils ont un lien direct avec l'exploitation et sont utilisés effectivement et exclusivement pour les besoins d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Mais cette exonération est soumise à des conditions qui doivent être remplies au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Tout replier Tout déplier

- Activités concernées
- Biens concernés
- Biens immobiliers nécessaires à l'exploitation
- Activité exercée dans une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR)
- Activité exercée dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)
- Locaux d'habitation loués meublés

Textes de référence

- > Code général des impôts : articles 885 N à 885 R

Illustration 5 : Capture d'écran du site www.service-public.fr concernant les biens professionnels exonérés d'IFI

Chemin :

[Code général des impôts](#)

- ▶ [Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt](#)
- ▶ [Première Partie : Impôts d'État](#)
- ▶ [Titre IV : Enregistrement, publicité foncière, timbre, impôt sur la fortune immobilière](#)
- ▶ [Chapitre I bis : Impôt de solidarité sur la fortune](#)

Section IV : Biens professionnels

Illustration 6 : Capture d'écran du site www.legifrance.gouv.fr concernant la définition légale des biens professionnels au sens de l'ISF/IFI (articles 885 N à 885R du CGI)

Si, malgré ces quelques zones grises, un bien professionnel affecté à l'activité professionnelle principale d'un redevable est identifié, encore faut-il être en mesure de déterminer clairement l'exonération dont il bénéficie.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble, deux cas, plutôt simples, peuvent se présenter. Soit l'immeuble est intégralement destiné à l'activité professionnelle et il est alors exonéré intégralement (par exemple un atelier de production ou un hangar), soit l'immeuble n'est que partiellement employé pour l'exercice de la profession du redevable et n'est que partiellement exonéré. Cette deuxième situation peut, par exemple, correspondre à l'emploi, par le redevable, d'une ou plusieurs pièces de son logement pour ses besoins professionnels. Il faut alors déterminer la fraction du bien immobilier dédié à l'exercice professionnel, ce qui correspondra à la fraction exonérée d'IFI. Une règle de bon

sens pour évaluer cette partie du bien affectée à l'activité professionnelle est de faire une règle de trois entre la superficie totale du bien et la superficie des lieux destinés à un usage professionnel.

Par exemple, considérons qu'un bien détenue par Madame C et ayant pour valeur vénale quatre cent mille euros (400 000 €) fasse cent vingt mètres carrés (120m²). Monsieur A affecte une pièce de trente mètres carrés à son activité professionnelle principale dans ce bien, le reste étant loué. Alors, l'exonération du bien concernant l'IFI par cette règle de trois sera égale à :

$$\text{Exonération} = \frac{30m^2}{120m^2} \times 400\,000 \text{ €} = 100\,000 \text{ €}$$

De même, dans l'hypothèse où un membre du couple aurait plusieurs activités professionnelles, il est primordial d'identifier clairement la principale. En effet, seule la « fraction correspondant à l'utilisation effective pour les besoins de cette activité professionnelle »⁸⁹ principale sera exonérée. Admettons désormais que ce même bien dispose de six pièces de vingt mètres carrés (20m²) chacune. La moitié d'entre elles sont louées, deux sont affectées à l'activité principale de Monsieur A et une est affectée à une activité considérée comme "secondaire" pour Monsieur A. Dans ce cas, l'exonération d'IFI accordée à ce bien partiellement professionnel sera de :

$$\text{Exonération} = \frac{2 \times 20m^2}{120m^2} \times 400\,000 \text{ €} = 133\,333 \text{ €}$$

En revanche, si Monsieur A est en mesure de prouver que sa seconde activité est soit similaire, soit connexe ou complémentaire à la principale, alors, il peut bénéficier d'une exonération sur la totalité des pièces utilisées pour l'exercice de ses deux professions, soit :

$$\text{Exonération} = \frac{3 \times 20m^2}{120m^2} \times 400\,000 \text{ €} = 200\,000 \text{ €}$$

Mais les parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers peuvent également être considérées comme des biens professionnels. Cela est vrai dans deux cas de figure. Le premier est lorsque les biens sous-jacents sont effectivement utilisés pour les besoins de l'activité professionnelle principale du redevable. C'est le cas, par exemple, d'un redevable qui détient une bien immobilier via une SCI et que ce bien est loué par la SCI au redevable dans le cadre de l'exercice de sa profession⁹⁰. Dans ce cas, l'exonération portera sur la valeur des parts de la SCI à déclarer et sera égale à la fraction du bien dédiée à l'activité professionnelle principale du redevable⁹¹.

⁸⁹ II du BOI-PAT-IFI-30-10-10-30-20180608

⁹⁰ III- A- §120 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁹¹ §1 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

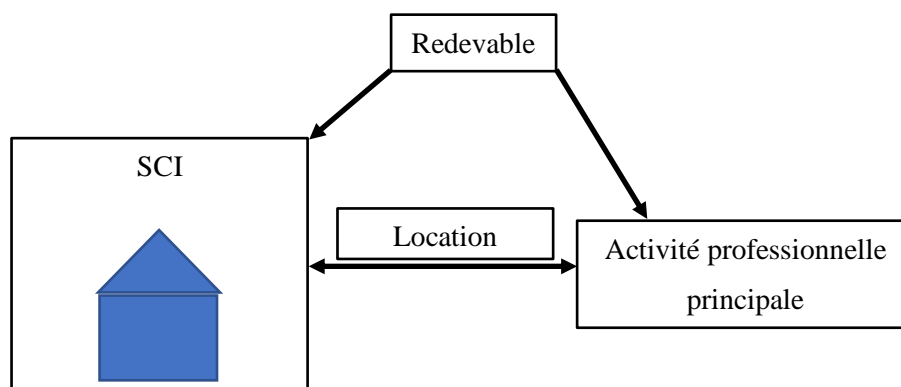


Illustration 7 : Schéma de location d'un bien immobilier détenu via une SCI à destination d'une activité professionnelle

La deuxième situation est celle de professions exigeant la détention de parts ou actions d'une société, par exemple, une Société Civile Professionnelle (SCP) pour les métiers du Droit, et qui vont être représentatives de biens ou droits immobiliers (par exemple, les locaux dans lesquels se situent le cabinet). Dans ce cas, les actifs imposables que représentent ces parts ou actions ne sont considérés comme professionnels qu'à hauteur de la fraction des parts correspondant à la quotité exigée par les statuts, ou à défaut à celle nécessaire à l'exercice de son activité par le redevable⁹². Ainsi, le BOFiP restreindrait l'exonération des parts ou actions à celles strictement nécessaires à l'exercice de la profession et non pas à l'ensemble de ces valeurs mobilières pourtant bien liée à l'activité professionnelle principale du redevable. Cette restriction posée par l'administration fiscale ne trouve pas de source dans les textes législatifs encadrant l'IFI et semble donc être une potentielle source de contentieux, probablement là encore liée à la disparition des articles 885 N à 885 R du CGI.

B. Affectation à une activité exercée dans le cadre d'une société soumise à l'impôt sur le revenu

Ce deuxième cas de figure est défini par le II de l'article 975 du CGI et reprend de nombreuses notions déjà détaillées dans le paragraphe A. précédent. Ici, une exonération est autorisée si les actifs immobiliers sont affectés à l'activité d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu et où le redevable exerce effectivement sa professionnelle principale⁹³. Les formes sociales dont il est question sont les Sociétés en Nom Collectif (SNC), les SCI à l'impôt sur le revenu, les Sociétés À Responsabilité Limitée (SARL) de famille ayant opté pour l'impôt sur le revenu ou encore les Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL) dont l'associé unique aura choisi l'impôt sur le revenu. L'activité de la société doit également être industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ce qui exclut généralement les SCI du champ d'application de cette exonération, sauf si les biens détenus ou les parts sociales peuvent être qualifiés de biens professionnels par ailleurs (par le truchement d'une activité autre). Enfin, comme précédemment,

⁹² III- B- §130 du BOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20180608

⁹³ II de l'article 975 du CGI et BOI-PAT-IFI-30-10-20-20180608

L'actif immobilier doit pouvoir être qualifié de "bien professionnel" afin de bénéficier de l'exonération.

C. Affectation à une activité exercée dans le cadre d'une société soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS)

Le troisième et dernier cas, objet du III de l'article 975 du CGI, est l'affectation de biens ou droits immobiliers et de parts ou actions représentatives de ces biens ou droits immobiliers détenus par le foyer fiscal IFI à l'activité d'une société soumise à l'IS et dans laquelle un des membres du foyer fiscal IFI exerce une fonction de direction⁹⁴. Les fonctions en question sont les suivantes :

- Gérant d'une SARL ou Société en Commandite par Actions (SCA) nommé conformément aux statuts ;
- Associé en nom d'une société de personnes ;
- Président, directeur général, président du conseil de surveillance, membre du directoire ou directeur général délégué (dans la limite de cinq par entreprise) dans une Société par Actions (SA).

L'exercice de cette fonction doit être effectif, donner lieu à une rémunération "normale" et représenter plus de la moitié des revenus de la personne concernée dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI à l'exclusion des revenus non professionnels. En outre, en dehors des personnes visées par l'article 62 du CGI (gérant majoritaire statutaire de SARL soumise à l'IS, gérant commandité de SCA, associés en nom de sociétés soumises à l'IS), une détention minimale d'un quart des droits de vote par le *groupe familial* est requise dans la société (sous certaines conditions et en cas d'augmentation de capital, un huitième des droits de vote peuvent être suffisant).

2. Exonération des bois et forêts, parts de groupements forestiers, fonciers agricoles et agricoles fonciers (Article 976 du CGI)

L'article 976 du CGI s'intéresse, quant à lui, aux bois et forêts, aux parts de groupements forestiers, aux biens ruraux loués en bail à long terme (plus de dix-huit ans) et aux parts de Groupements Fonciers Agricoles (GFA) ou de Groupements Agricoles Fonciers (GAF) non exploitants.

Les immeubles ruraux loués en bail à long terme ou bail cessible et les parts de GFA et GAF peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle en tant qu'actifs professionnels exonérés sous certaines conditions⁹⁵.

⁹⁴ III de l'article 975 du CGI et BOI-PAT-IFI-30-10-30-20180608 à BOI-PAT-IFI-30-10-30-20180608

⁹⁵ BOI-PAT-IFI-30-10-50-20180608

A. Exonérations des immeubles ruraux

Pour que les immeubles ruraux (principalement des terres agricoles) soient qualifiés de biens professionnels et puissent bénéficier d'une exonération totale, il est nécessaire de satisfaire quatre conditions définies par le III de l'article 976 du CGI :

- Les biens doivent être donnés à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural et de la pêche maritime et ceux donnés à bail cessible dans les conditions prévues aux articles L. 418-1 à L. 418-5 de ce même code ;
- Le bail doit avoir une durée minimale de dix-huit ans ;
- Le bail doit être consenti à un membre du groupe familial ;
- Le preneur du bail doit utiliser les biens ruraux dans l'exercice de sa profession principale.

Si ces biens ruraux sont apportés à une société qui les exploite dans le cadre d'une activité principale agricole tout en respectant les conditions citées ci-dessus concernant le bail et que cette même société est contrôlée à plus de cinquante pour cent par les membres du groupe familial, les biens ruraux sont partiellement qualifiés de biens professionnels. Ils bénéficient alors d'une exonération à hauteur de la fraction de contrôle exercée par les membres du groupe familial qui possèdent leur activité professionnelle principale dans cette société. La conséquence de ce fractionnement de la qualification des biens ruraux en actifs professionnels ou non permet de bénéficier de l'exonération totale sur la partie professionnelle et d'une exonération partielle sur la partie non-professionnelle. A défaut de remplir les deux dernières conditions (mais en respectant les deux premières), les biens ruraux ne sont pas qualifiés de biens professionnels mais sont exonérés partiellement à hauteur de :

- Trois-quarts de leur valeur vénale jusqu'à cent un mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (101 897 €) ;
- La moitié de leur valeur vénale au-delà.

Un exemple illustrant le morcellement de l'exonération est en annexe ([Annexe 7: Morcellement de l'exonération d'un bien rural partiellement professionnel](#)).

B. Exonérations des GFA, GAF, bois et forêts

Sous les conditions prévues au 4° du 1 de l'article 793, les parts de GFA et GAF sont également totalement exonérées sous réserve que ces parts « soient représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole et que les baux consentis par le groupement ainsi que leurs preneurs répondent [aux quatre] conditions »⁹⁶ énoncées précédemment (alinéa 1 du III de l'article 976 du CGI). Tout comme les biens ruraux, si le bail

⁹⁶ Alinéa 1 du IV de l'article 976 du CGI

satisfait seulement les deux premières conditions, l'exonération des parts est partielle selon les mêmes modalités que celles décrites pour les biens ruraux⁹⁷.

Si les biens ruraux sont des propriétés en nature de bois et forêts ou des parts de groupements forestiers, ils peuvent être considérées comme des biens professionnels selon les conditions exposées dans l'article 976 du CGI et détaillées précédemment. Ils doivent donc être affectés à l'activité professionnelle principale du redevable ou d'un membre de son groupe familial et respecter les critères des baux à long terme pour les biens ruraux.

S'ils ne sont pas considérés comme des biens professionnels, ils bénéficient d'une exonération partielle à hauteur des trois-quarts de leurs valeurs vénales, sous conditions.

En revanche, en vertu de l'article 793 du CGI, les bois et forêts⁹⁸ et les parts de groupements forestiers⁹⁹ peuvent bénéficier d'une exonération des trois-quarts de leurs valeurs vénales. Cette exonération partielle est soumise à des conditions de délais de détention pour les parts de groupements forestiers (au moins deux ans sauf exceptions telles que la création du groupement ou l'augmentation de capital) et la détention d'un certificat attestant d'un engagement d'exploitation et de gestion durable pour les bois et forêts comme pour les groupements forestiers.

D. Passifs déductibles de l'assiette de l'IFI (article 974 du CGI)

En raison de la modification de l'assiette taxable à l'IFI, l'administration fiscale a décidé de revoir le passif déductible du patrimoine taxable des redevables. C'est l'article 974 du CGI qui nous indique à présent comment prendre en compte les dettes contractées par le contribuable dans le calcul de la valeur de son patrimoine net taxable à l'IFI.

Par application du I de l'article 974 du CGI, sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables, le cas échéant, à proportion de la fraction de la valeur imposable à l'IFI, et selon les nouvelles règles de plafonnement, les dettes remplissant cumulativement les conditions suivantes :

- Exister au premier janvier de l'année d'imposition ;
- Avoir été contractées par l'une des personnes du foyer fiscal IFI du redevable et être effectivement supportées par celle-ci ;
- Être afférentes à certaines dépenses engagées pour les besoins d'un ou plusieurs actifs imposables à l'IFI ;
- Pouvoir être justifiées par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite¹⁰⁰.

⁹⁷ Voir exemple du III- B- 2- § 230 du BOI-PAT-IFI-30-20-20180608

⁹⁸ 2° du 2 de l'article 793 du CGI

⁹⁹ 3° du 1 de l'article 793 du CGI

¹⁰⁰ I de l'article 974 du CGI et § 1 du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

1. Existence de la dette au premier janvier de l'année d'imposition

Le fait générateur de l'impôt étant lié à la surface du patrimoine immobilier au sens de l'IFI d'un foyer fiscal IFI au premier janvier de l'année d'imposition, une dette n'ayant pas d'existence à la date du fait générateur ne peut être prise en compte.

Il faut donc, pour qu'elle puisse ouvrir droit à déduction, qu'elle soit, au premier janvier de l'année d'imposition :

- Certaine, c'est-à-dire qu'elle existe. Une dette incertaine ou éventuelle telle qu'une dette soumise à une condition suspensive, un engagement de cautionnement ou une dette litigieuse n'est pas déductible ;
- Déterminable ou déterminée, c'est-à-dire que son montant soit calculable ou connu. Dans le cas où le montant de la dette ne peut être déterminé, elle peut être inscrite à la déclaration et, dès que ce montant est connu, ouvrir droit à la déduction par voie de réclamation auprès de l'administration fiscale.

A. Impôts certains mais non déterminé avant la date limite de dépôt des déclarations d'IFI

Parmi les dettes déductibles, on compte notamment les impôts liés à la propriété des biens et droits immobiliers comme l'IFI mais aussi les taxes foncières. Or, dans la pratique, l'avis concernant cet impôt n'est adressé au redevable qu'après la date limite de dépôt de la déclaration d'IFI alors même qu'il est dû au premier janvier de l'année d'imposition. Par conséquent, l'administration fiscale autorise à déduire du montant de l'assiette taxable à l'IFI l'impôt foncier sur la propriété d'immeubles bâtis ou non-bâtis acquitté par le contribuable au titre de l'année précédente celle de l'imposition. On soustrait donc au patrimoine taxable à l'IFI de l'année N la taxe foncière acquittée en année N-1 sauf si le redevable s'estime être en mesure de déterminer lui-même cet impôt au titre de l'année N.

B. Amendes, majorations et intérêts de retard afférents à un impôt déductible de l'IFI

« Les amendes, majorations et intérêts de retard afférents aux impositions déductibles sont elles-mêmes déductibles de l'actif imposable, dans la limite des dispositions de l'article 1736 du CGI, dans les mêmes conditions »¹⁰¹. Ces dettes pourront être considérées comme certaines et déterminées dès lors que le redevable ne les conteste pas ou plus ou qu'une décision de justice irrévocable (sans recours possible ou dont le délai de recours a expiré) a été énoncée. Cette dette équivalente à une pénalité « est certaine dans son existence à compter du fait générateur de l'impôt à l'origine du rappel

¹⁰¹ I- B- 1- § 60 du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

notifié et peut, à partir de cette date, être déduite au passif de l'ISF correspondant de manière rétroactive ». ¹⁰²

2. Dette à la charge personnelle du redevable

Seules les dettes à la charge personnelle du redevable et de son foyer fiscal IFI sont déductibles.

Dans le cadre d'une succession avec un bien immobilier démembré, l'attributaire de l'usufruit devant déclarer la totalité de la valeur vénale du bien dans son patrimoine taxable à l'IFI¹⁰³ ne peut déduire que sa quote-part des droits de succession, et éventuellement celle de ses enfants mineurs dont il a l'administration légale des biens.

Dans ce même cas de figure et dans l'éventualité où le nu-proprétaire aurait une partie de la valeur vénale du bien démembré à déclarer dans son patrimoine taxable à l'IFI, il lui est donné la possibilité de déduire le montant des droits de succession dont le paiement a été différé augmentés, le cas échéant, des intérêts échus non payés et des intérêts courus au premier janvier de l'année d'imposition. Cette déduction est admise à proportion de la fraction de la valeur imposable de l'actif dont le nu-proprétaire a hérité¹⁰⁴.

3. Dettes admises en déduction et éligibilité des dépenses

La liste des dépenses pour lesquelles des dettes sont admises en déduction se trouve aux 1° à 5° du I de l'article 974 du CGI. Il est alors de la responsabilité du redevable, quel que soit ce que mentionne le contrat de prêt, d'être en mesure de démontrer que ces sommes déduites ont été exclusivement affectées aux dépenses éligibles donnant droit à cette déduction du patrimoine taxable à l'IFI.

A. Listes de dépenses ouvrant droit à la déductibilité des dettes

Les dépenses ouvrant droit à la déduction des dettes sont les suivantes :

- Les dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers¹⁰⁵. Elles comprennent non seulement le prix d'acquisition mais également les frais d'acquisition effectivement supportés par le redevable ou son foyer fiscal IFI tels que les frais d'acte et de déclaration, les honoraires du notaire, les droits d'enregistrement, etc. ;
- Les dépenses de réparation et d'entretien¹⁰⁶, qu'elles soient effectivement supportées par le propriétaire ou engagées pour le compte d'un locataire et non remboursées au trente-et-un décembre de l'année de départ de ce dernier. Ces dépenses sont de nature à maintenir ou

¹⁰² Cass. com., 6 octobre 1998, n° 96-20849 – Décision en matière d'ISF transposable à l'IFI

¹⁰³ Article 968 du CGI

¹⁰⁴ II- B- du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

¹⁰⁵ 1° du I de l'article 974 du CGI

¹⁰⁶ 2° du I de l'article 974 du CGI

remettre un immeuble en bon état pour pouvoir en garantir un usage normal et conforme à sa destination ;

- Les dépenses d'amélioration, d'agrandissement, de construction ou reconstruction¹⁰⁷. Les dépenses d'amélioration sont engagées dans le but d'apporter un élément nouveau de confort plus adapté aux conditions de vie moderne sans avoir d'incidence sur la structure de l'immeuble. Les dépenses d'agrandissement, de construction ou de reconstruction, quant à elles, touchent au gros-œuvre de l'immeuble existant et ont souvent pour conséquence d'en modifier le volume et la surface habitables ;
- L'imposition due à raison des propriétés imposables et autres que celles incombant normalement à l'occupant¹⁰⁸. Ce sont, en particulier, les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, l'IFI et les DMTG afférents à des actifs imposables à l'IFI. La taxe d'habitation, l'IRPP, les Prélèvements Sociaux (PS), entre autres, ne font pas partie des impôts déductibles de la base taxable à l'IFI car ils ne trouvent pas leur origine dans la détention de la propriété des actifs taxés à l'IFI.
- Les dépenses d'acquisition de parts ou actions taxables à l'IFI selon les modalités du 2° de l'article 965 du CGI et au prorata de la fraction imposable de la valeur de ces parts ou actions¹⁰⁹.

B. Dettes partiellement ou intégralement non déductibles

En outre, cette déductibilité n'est admise qu'à hauteur de la fraction du montant servant à financer des dépenses affectées à des actifs imposables, et ce quel que soit le motif d'exonération. Par conséquent, une dette éligible mais affectée à un actif immobilier totalement exonéré ne pourra pas être déduite. C'est notamment le cas de dettes afférentes à des biens professionnels ou des biens détenus en nue-propriété non taxable. Une dette éligible et affectée à un actif immobilier partiellement imposable sera déductible à hauteur de la fraction taxable du bien en question.

Toutefois, la résidence principale revêt un caractère exceptionnel vis-à-vis de ces principes. En effet, n'étant incluse qu'à hauteur de soixante-dix pour cent de sa valeur vénale réelle, on pourrait penser que seuls soixante-dix pour cent des dettes éligibles et affectées à la résidence principale sont à prendre en compte. Or, ce n'est pas tout à fait le cas puisque ces dettes pourront être déduites intégralement, sans pouvoir toutefois excéder la valeur déclarative (soixante-dix pour cent de la valeur vénale réelle) de cette résidence principale.

Voici un rapide exemple tiré du BOFiP pour illustrer cette exception¹¹⁰ :

¹⁰⁷ 3° du I de l'article 974 du CGI

¹⁰⁸ 4° du I de l'article 974 du CGI

¹⁰⁹ 5° du I de l'article 974 du CGI

¹¹⁰ III- A- § 160 du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

« Un redevable a acquis sa résidence principale d'une valeur vénale réelle de quatre millions d'euros (4 000 000 €) en partie par la souscription d'un emprunt d'une montant de deux millions d'euros (2 000 000 €). Il paye une taxe foncière de dix mille euros (10 000 €).

La valeur imposable de la résidence principale est de deux millions huit cent mille euros (2 800 000 €) après abattement de trente pour cent.

Dès lors que le montant des dettes n'excède pas celui de la valeur imposable de sa résidence, le redevable peut intégralement déduire le montant de ces dettes, soit ici deux millions dix mille euros (2 010 000 €) ».

4. Justification de la dette par tous moyens compatibles avec la procédure écrite

« L'existence de la dette doit être prouvée par les modes de preuve compatibles avec la procédure écrite, c'est-à-dire par des actes ou écrits ou encore par des présomptions suffisamment graves, précises et concordantes. La preuve par témoignage [, quant à elle,] est exclue »¹¹¹.

Par conséquent, les dettes constatées par acte authentique et non échue au premier janvier de l'année d'imposition ne peuvent être écartées par l'administration fiscale. Les autres types de dettes peuvent être prouvés par des titres, actes ou écrits que le créancier se doit de communiquer au contribuable sous peine de dommages et intérêts.

5. Calcul de la dette déductible dans le cadre de prêts bancaires (II de l'article 974 du CGI)

Suite à l'instauration de l'IFI, les mécanismes d'optimisation du passif mis en place au moyen, notamment, de prêts à terme ou *in fine* ont été remis en cause par le II de l'article 974 du CGI. Dans les lignes qui vont suivre, j'indiquerai toujours le montant global déductible en raison d'un type de prêt donné, étant entendu que le montant réellement déductible du patrimoine taxable à l'IFI devra, si nécessaire, l'être au prorata de la fraction taxable de l'actif immobilier auquel ce prêt est rattaché (cas des exonérations partielles ou totale d'actifs immobiliers évoqués précédemment).

Premièrement, lorsqu'il s'agit de prêts bancaires amortissables "classiques", il est admis d'inclure au passif du patrimoine taxable à l'IFI le capital restant dû éventuellement augmenté, le cas échéant, des intérêts échus non payés et des intérêts courus au premier janvier de l'année d'imposition.

¹¹¹ IV- § 240 du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

Dans le cas d'emprunts prévoyant le remboursement de l'intégralité du capital au terme du contrat, aussi appelés crédits *in fine*, un capital restant dû théorique devra être déterminé chaque année. En effet, la dette déductible sera égale à :

$$D_{\text{déductible}} = K \times \left(1 - \frac{N_{\text{écoulées}}}{N_{\text{totales}}}\right)$$

Où :

- $D_{\text{déductible}}$ est le montant de la dette déductible ;
- K est le capital emprunté ;
- $N_{\text{écoulées}}$ est le nombre d'années écoulées achevées depuis le début de l'emprunt ;
- N_{totales} est le nombre d'années total de l'emprunt (la durée du crédit).

Admettons un contrat de prêt à terme d'un montant de cinq cent mille euros ($K = 500\,000\text{€}$) sur une durée de vingt ans ($N_{\text{totales}} = 20$) et souscrit le 30 juin 2018 (terme le 30 juin 2038) pour l'acquisition d'un bien immobilier imposable à l'IFI.

Quel sera le montant de la dette déductible au premier janvier 2019 ?

$$D_{\text{déductible}} = 500\,000\text{€} \times \left(1 - \frac{0}{20}\right) = 500\,000\text{€}$$

En effet, au premier janvier 2019, aucune année ne se sera encore entièrement écoulée. La dette sera donc déductible intégralement.

Quel sera le montant de la dette déductible au premier janvier 2023 ($N_{\text{écoulées}} = 4$) ?

$$D_{\text{déductible}} = 500\,000\text{€} \times \left(1 - \frac{4}{20}\right) = 400\,000\text{€}$$

Quel sera le montant de la dette déductible au premier janvier 2038 ($N_{\text{écoulées}} = 19$) ?

$$D_{\text{déductible}} = 500\,000\text{€} \times \left(1 - \frac{19}{20}\right) = 25\,000\text{€}$$

Un cas de figure légèrement différent du précédent est le contrat de prêt sans terme. Dans cette situation, le capital doit être intégralement remboursé lors de la dernière échéance, sans qu'aucune date ne soit fixée pour celle-ci. On raisonnera alors, pour déterminer la dette déductible à l'IFI, selon les mêmes modalités que pour le prêt à terme en considérant toujours que la durée du crédit est de vingt ans ($N_{\text{totales}} = 20$).

Enfin, dans le cadre d'acquisition de biens imposables à l'IFI moyennant le versement d'une rente viagère, il conviendra de déclarer cet actif pour sa valeur vénale réelle et de déduire le montant de la rente due au premier janvier de l'année d'imposition pour sa valeur en capital d'après l'âge du crédirentier.

6. Dettes exclues (III de l'article 974 du CGI)

Cette partie III de l'article 974 du CGI inscrit trois clauses anti-abus rendant impossible la déduction de certaines dettes en raison de la qualité du prêteur. Sont concernées les dettes contractées par le redevable, directement ou indirectement, auprès :

- D'un membre de son foyer fiscal IFI¹¹² ;
- D'un membre de son cercle familial¹¹³ ;
- D'une société contrôlée par le cercle familial du redevable au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI¹¹⁴.

Toutefois, si le redevable est en mesure de prouver le « caractère normal des conditions de prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements », alors les dettes décrites aux 2° et 3° du III de l'article 974 du CGI peuvent être déduite du patrimoine taxable à l'IFI de ce redevable.

Enfin, ne sont pas déductibles les dettes présumées remboursées ou fictives, c'est-à-dire les dettes échues depuis plus de trois mois au premier janvier de l'année d'imposition, les dettes hypothécaires garanties par une inscription périmée depuis plus de trois mois à cette même date et les dettes prescrites au sens du droit civil ou commercial en fonction des délais prévus par les code civil et code de commerce au premier jour de l'année d'imposition

7. Plafonnement des dettes déductibles (IV de l'article 974 du CGI)

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable à l'IFI du redevable et de son foyer fiscal IFI est supérieure à cinq millions d'euros (5 000 000 €) et que le montant des dettes admises en déduction est supérieur à soixante pour cent de la valeur vénale de ce même patrimoine, alors la fraction des dettes admises en déduction supérieure à ces soixante pour cent n'est déductible que pour moitié¹¹⁵.

Pour illustrer ce propos, voici un exemple inspiré de celui fourni par l'administration fiscale :

Soit Monsieur A détenant un patrimoine immobilier d'une valeur vénale réelle de dix millions d'euros (10 000 000 €) imposable et qu'il a acquis avec un emprunt d'un montant actualisé de sept millions d'euros (7 000 000 €).

Le plafond de dette admis en déduction au regard du patrimoine imposable est de :

$$10\,000\,000\ \text{€} \times 60\% = 6\,000\,000\ \text{€}$$

Par conséquent, le montant de dettes excédant le seuil et admis en déduction est de :

$$(7\,000\,000\ \text{€} - 6\,000\,000\ \text{€}) \times 50\% = 500\,000\ \text{€}$$

Monsieur A peut donc déduire un montant total de dettes de :

¹¹² 1° du III de l'article 974 du CGI

¹¹³ 2° du III de l'article 974 du CGI

¹¹⁴ 3° du III de l'article 974 du CGI

¹¹⁵ Alinéa 1 du IV de l'article 974 du CGI et V- A du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

6 000 000 € + 500 000 € = 6 500 000€

Néanmoins, le second alinéa du IV de l'article 974 stipule qu'une dette non souscrite dans un but principalement fiscal peut être déduite en intégralité, sans plafonnement, à condition que le redevable puisse en justifier¹¹⁶. Or, ce caractère "principalement fiscal", déjà expliqué précédemment, reste flou et est nettement plus aléatoire à démontrer que le caractère exclusivement fiscal mis en œuvre dans les procédures d'abus de droit. Il m'apparaît d'ailleurs presque évident que cette incertitude est volontaire de la part du législateur et entretenu par la doctrine de l'administration fiscale pour conserver une latitude maximale dans les redressements à venir. Il nous faudra donc attendre les futures décisions de la Cour de Cassation afin de déterminer plus précisément les contours de cette notion.

E. Articles 977 à 980 du CGI

Comme il me semble moins pertinent de m'attarder sur le détail des articles suivants, bien que le recours au plafonnement de l'ISF ou de l'IFI soit une technique connue et répandue, je vais les parcourir rapidement dans les prochaines lignes afin de donner un aperçu de leur contenu.

1. Calcul de l'IFI (article 977 du CGI)

L'IFI est un impôt progressif, ce qui signifie que la taxation des actifs augmente avec l'augmentation de la valeur nette taxable du patrimoine lorsque cette dernière excède un million trois cent mille euros (1 300 000 €). Le tableau en annexe ([Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI](#)) décompose par tranches de valeurs du patrimoine taxable le pourcentage appliqué pour la détermination de l'impôt et fourni une formule de calcul rapide.

2. Dons déductibles (article 978 du CGI)

Dans la limite de cinquante mille euros (50 000 €) de dons par an, le redevable peut en déduire les trois-quarts de son IFI, soit une réduction annuelle maximale de trente-sept mille cinq cents euros (37 500 €). Ces dons peuvent être effectués en numéraires ou par « dons en pleine propriété de titres de sociétés admis aux négociations sur un marché réglementé français ou étranger ». Ils doivent être faits entre le lendemain de la date limite de dépôt de la déclaration d'IFI de l'année précédente et la date limite de dépôt de la déclaration d'IFI au titre de l'année d'imposition. La liste des bénéficiaires potentiels des dons ouvrant droit à cette déduction est détaillée à l'article 978 du CGI.

¹¹⁶ V - B- du BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608

3. Plafonnement de l'IFI (article 979 du CGI)

Le principe du plafonnement de l'IFI consiste en ce que la somme des impôts sur le revenu en France et à l'étranger, des prélèvements sociaux et de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus acquittée au titre de l'année N-1 et de l'IFI acquitté au titre de l'année d'imposition N ne puisse être supérieure à soixante-quinze pour cent des revenus mondiaux perçus par le redevable en année N-1. Dans le cas contraire, la part de l'IFI dépassant ces soixante-quinze pour cent est déduite de l'IFI à payer.

Dans le cadre de ce calcul, aucune considération n'est faite des exonérations, seuils, réductions et abattements sur les revenus et plus-values pris en compte pour la détermination du revenu total du redevable en dehors des frais professionnels.

La technique du plafonnement est déjà connue et répandue parmi les professionnels de la fiscalité et n'a pas connu de changement majeur dans sa philosophie avec le passage de l'ISF à l'IFI. Pour cette raison, et du fait des contraintes auxquelles est soumis ce mémoire, j'ai décidé de ne pas développer plus avant ce thème en particulier.

4. IFI payé à l'étranger (article 980 du CGI)

Si un impôt dont les caractéristiques sont similaires à celui de l'IFI est acquitté à l'étranger, alors son montant est imputable sur l'IFI dû en France. Toutefois, cette imputation est limitée à l'impôt acquitté au titre des biens et droits immobiliers, ou des parts et actions représentatives de ces biens et droits immobiliers, situés hors de France et qui sont effectivement soumis à l'IFI en France.

Un exemple chiffré donné par l'administration fiscale et permettant d'illustrer la déduction d'un impôt étranger similaire à l'IFI est en annexe ([Annexe 9 : Imputation d'un IFI étranger](#)).

PARTIE 2 : Stratégies d'organisation patrimoniale pour optimiser son IFI

Dans cette seconde partie du mémoire, je vous propose de parcourir ensemble quelques pistes d'organisation patrimoniale permettant de réduire la pression fiscale des redevables de l'IFI. Évidemment, je n'ai pas la prétention d'être en mesure de découvrir quoi que ce soit de révolutionnaire mais, pourquoi pas, de diffuser quelques pistes déjà abordées par des confrères ou de suggérer des idées pouvant faire l'objet d'améliorations.

A. LMP et location d'établissements commerciaux ou industriels équipés

Sur le fondement du V de l'article 975 du CGI traitant des biens et droits immobiliers exonérés du fait de leur qualification en biens professionnels, les redevables de l'IFI peuvent profiter de deux régimes leur permettant de réduire leur patrimoine taxable à l'IFI.

Rappelons que pour que ce régime soit applicable, le redevable doit :

- Exercer une activité éligible à ce régime. Il s'agira ici dans les deux cas d'une activité commerciale, donc éligible ;
- À titre principal. Cela pourra notamment être le cas du fait des revenus générés par ces activités et du temps consacré à celles-ci ;
- Effectivement exercer l'activité, ce qui sera le cas.

De plus, les biens devront pouvoir être qualifiés de professionnels. Sur ce dernier point, étant donné qu'il s'agira d'une activité de location d'immeubles, il ne devrait pas y avoir de difficulté à démontrer, auprès de l'administration fiscale, le lien direct entre l'exercice de l'activité et le besoin d'affectation des biens ou droits immobiliers à cette même activité.

1. Le régime de Loueur Meublé Professionnel (LMP)

Le 1° du V de l'article 975 du CGI indique que l'activité de LMP est considérée comme une activité commerciale. Par conséquent, les biens et droits immobiliers affectés à cette activité, à condition qu'elle soit principale et effectivement exercée par le redevable, peuvent être qualifiés de biens professionnels et exonérés intégralement d'IFI.

Pour pouvoir bénéficier du statut de LMP, les deux conditions cumulatives suivantes doivent être réunies pour le foyer fiscal IFI :

- Réaliser des recettes supérieures à vingt-trois mille euros (23 000 €) par année civile. Ces recettes sont les sommes effectivement perçues en vertu des contrats de locations (loyers) toutes taxes comprises et des éventuels remboursements de frais et charges ;

- Retirer plus de la moitié de ses revenus à raison desquels les membres du foyer fiscal au sens de l'IRPP (et non pas de l'IFI) sont imposés dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux retirés de cette activité de LMP, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI ;
- Louer des locaux d'habitation meublés ou destinés à être meublés.

La condition d'inscription obligatoire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) par au moins un des membres du foyer fiscal, bien que toujours indiquée sur la page officielle du site du gouvernement traitant du statut LMP¹¹⁷, a été supprimée par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 9 février 2018¹¹⁸.

2. Mise en situation

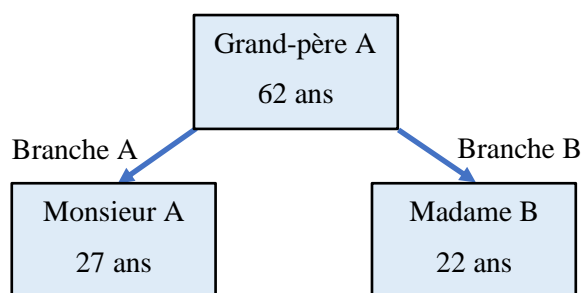


Figure 5 : Descendance de Grand-père A

Grand-père A sollicite notre aide, alors qu'il vient tout juste de prendre sa retraite après avoir vendu son commerce, il y a un an. Grand-mère A, l'épouse et mère des enfants de Grand-père A est décédée il y a quelques années. Elle a travaillé toute sa vie comme employée dans le commerce de Grand-père A.

Madame B, leur fille, a vingt-deux ans (22 ans) et Monsieur A, leur fils, vingt-sept ans (27 ans).

A. Situation de Grand-père A :

Grand-père A est veuf.

Il perçoit, chaque année, quarante-cinq mille euros (45 000 €) de pensions de retraite, la sienne et la réversion de celle de son épouse prédécédée cumulée, après abattement pour frais professionnels.

Grand-père A n'ayant que peu de confiance dans les marchés financiers, comme ses parents, il a investi la totalité de ses économies dans l'immobilier du temps où il était en activité, ne recourant

¹¹⁷ <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32805>

¹¹⁸ Décision du Conseil constitutionnel n°2017-689 QPC-JO 9 février 2018

à l'emprunt bancaire que lorsque cela était inévitable. De ce fait, il perçoit annuellement des revenus fonciers bruts s'élevant à cent mille euros (100 000 €) et auxquels il peut déduire environ dix mille euros (10 000 €) du fait des travaux, charges et taxes qu'il paye chaque année. Le régime micro-foncier qui lui permettrait d'avoir un abattement de trente pour cent sur les revenus fonciers bruts est à exclure du fait que ces derniers sont supérieurs à quinze mille euros annuels (15 000 €). Par conséquent, nous considérerons que les revenus fonciers annuels de Grand-père A sont de quatre-vingt-dix mille euros (90 000 €).

Sur le plan patrimonial, Grand-père A dispose d'environ cinq cent mille euros (500 000 €) de liquidités à ce jour. Il s'agit du produit de la vente de son commerce après avoir soldé toutes ses dettes immobilières et professionnelles et payés ses impôts sur le revenu, sur les plus-values, ses prélèvements sociaux, son IFI et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus du fait de la vente réalisée il y a un an.

Grand-père A dispose d'un patrimoine immobilier de rapport évalué à trois millions d'euros (3 000 000 €) et de sa résidence principale évaluée à cinq cent mille euros (500 000 €).

Grand-père A ayant été échaudé par la facture fiscale à laquelle il a fait face lors de la vente de son commerce alors même que ses revenus diminuaient concomitamment à son départ en retraite, il décide de se tourner vers nous pour organiser son patrimoine. Il nous confie alors pour mission de réorganiser son patrimoine afin de réduire sa pression fiscale.

Nous commençons donc par réaliser un audit de la situation de Grand-père A.

B. Audit de la situation fiscale

Grand-père A est veuf. Ses enfants ont chacun leur propre foyer fiscal, ce qui signifie qu'il dispose d'une part.

Les revenus imposables de Grand-père A sont de :

$$45\,000\text{ €} + 90\,000\text{ €} = 135\,000\text{ €}$$

Avec une part, Grand-père A a donc une Tranche Marginale d'Imposition de quarante-et-un pour cent (TMI = 41%).

Grâce à la formule de calcul donnée pour l'IRPP en annexe ([Annexe 10 : Détermination de la TMI et calcul de l'IRPP en 2018](#)), nous sommes en mesure de déterminer les éléments suivants :

- L'IRPP 2018 de Grand-père A sera de $135\,000\text{ €} \times 41\% - 13\,694,61\text{ €} = 41\,655\text{ €}$;
- Les PS 2018 de Grand-père A seront de $90\,000\text{ €} \times 17,2\% = 15\,480\text{ €}$.

De plus, la base taxable à l'IFI de Grand-père A est de deux million sept cent cinquante mille euros ($P = 2\,750\,000\text{ €}$) et est composée de la façon suivante :

- RP : $500\,000\text{ €} \times 70\% = 350\,000\text{ €}$;
- Immeubles de rapport (on utilise la tolérance de l'administration fiscale permettant un abattement de vingt pour cent sur les locaux loués) : $3\,000\,000 \times 80\% = 2\,400\,000\text{ €}$;

On admet dans le calcul précédent que les taxes foncières ont été déduites des valeurs obtenues, l'impact fiscal étant très faible.

Par l'application de la formule de calcul rapide pour l'IFI en annexe¹¹⁹, nous savons que Grand-père A aura à payer en 2018, un IFI théorique de :

$$IFI_{th2018} = 11\,390 + (2\,750\,000 - 2\,570\,000) \times 0,01 = 13\,190\text{ €}$$

Et donc un IFI réel de :

$$IFI_{2018} = 11\,390 + (2\,750\,000 - 13\,190 - 2\,570\,000) \times 0,01 = 13\,058\text{ €}$$

Finalement, la fiscalité totale supportée par Grand-père A en 2018 est estimée à :

$$41\,655\text{ €} + 15\,480\text{ €} + 13\,058\text{ €} = 70\,193\text{ €}$$

La pression fiscale subie par Grand-père A est d'environ cinquante-deux pour cent ($70\,193\text{ €}/135\,000\text{ €} \approx 52\%$) et il dispose de soixante-quatre mille six cent soixante-quinze euros après impôts ($135\,000\text{ €} - 70\,193\text{ €} = 64\,807\text{ €}$).

C. Préconisations : le passage en LMP

Nous proposons à Grand-père A de passer en LMP pour deux raisons.

Premièrement, la location de locaux meublés en tant qu'activité commerciale professionnelle principale permettra la qualification des biens immobiliers en biens professionnels et permettra de diminuer le patrimoine taxable net de Grand-père A. Ce dernier passera en dessous des un million trois mille euros ($1\,300\,000\text{ €}$) et Grand-père A ne sera alors plus redevable de l'IFI. Malgré les coûts que peut susciter la mise en place de cette activité et son fonctionnement tels que le recours à un cabinet comptable ou l'ameublement des locaux, l'économie fiscale réalisée par Grand-père A devrait lui permettre de rapidement rentrer dans ses frais.

Deuxièmement, les recettes nettes de l'activité LMP sont taxées dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non plus dans celle des revenus fonciers. Par conséquent, ces recettes seront soumises aux PS au taux réduit de neuf virgule deux pour cent, ce qui est une seconde source d'économie d'impôts.

¹¹⁹ [Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI](#)

Grand-père A est-il éligible à ce régime ?

Les recettes actuelles liées à la location des immeubles de rapport de Grand-père A sont de cent mille euros. Suite au passage en location meublées, nous estimons que ces dernières s'élèveront à cent vingt mille euros (120 000 €). Ce montant est supérieur à vingt-trois mille euros, la première condition est donc remplie.

Les recettes nettes que va déclarer Grand-père A doivent être supérieures à ces autres revenus, seulement constitués des pensions de retraite, soit quarante-cinq mille euros (45 000 €). Nous considérerons que les frais engrangés par l'activité LMP génère un surcoût de cinq mille euros venant s'ajouter aux dix mille euros de frais divers existants, soit un total de quinze mille euros (15 000 €). En outre, il est permis, dans le cadre de l'activité de LMP, de procéder à l'amortissement du mobilier présent dans les locaux loués sur une période allant de cinq à dix ans. Nous retiendrons une valeur amortie de mille deux cents euros (1 200 €) par an pour le mobilier, soit douze mille euros de mobilier amortis sur dix ans. Enfin, les constructions peuvent également être amorties sur une période allant de vingt-cinq à cinquante ans, la valeur de la construction étant généralement considérée comme égale à quatre-vingts pour cent de la valeur de l'ensemble du bien (terrain plus construction, le terrain ne s'amortissant pas car il ne se dégrade pas). Nous procéderons à cet amortissement sur une période qui permettra d'avoir le résultat BIC supérieur aux retraites tout en étant le plus faible possible.

Quelle période d'amortissement des constructions pour remplir la seconde condition ?

- Recettes brutes : 120 000 € ;
- Frais déductibles : 15 000 € ;
- Amortissement du mobilier : 1 200 € ;

Les recettes avant amortissement des constructions R_1 sont de :

$$R_1 = 120\,000\ \text{€} - 15\,000\ \text{€} - 1\,200\ \text{€} = 103\,800\ \text{€}$$

De ce fait, l'amortissement maximal annuel des constructions A_{max} sera :

$$A_{max} = 103\,800\ \text{€} - 45\,000\ \text{€} = 58\,800\ \text{€}$$

La valeur des immeubles concernés étant de trois millions d'euros, on retient quatre-vingts pour cent de cette valeur pour déterminer la période d'amortissement optimale p_{opt} :

$$p_{opt} = (3\,000\,000\ \text{€} \times 80\%) / 58\,800\ \text{€} = 40,81 \approx 41\ \text{ans}$$

Donc, l'amortissement optimal A_{opt} dans le cas de Grand-père A est de :

$$(3\,000\,000\ \text{€} \times 80\%) / 41 = 58\,537\ \text{€}$$

Par conséquent, les recettes nettes annuelles déclarées dans la catégorie des BIC seront de :

$$120\,000\ \text{€} - 15\,000\ \text{€} - 1\,200\ \text{€} - 58\,537\ \text{€} = \mathbf{45\,263\ \text{€}} > \mathbf{45\,000\ \text{€}}$$

D. Nouvelle pression fiscale et conséquences

Suite à cette modification, Grand-père A déclare désormais, en 2018, un revenu de :

$$45\,000\text{ €} + 45\,263\text{ €} = 90\,263\text{ €}$$

Sa TMI reste à quarante-et-un pour cent, ce qui lui donne un IRPP 2018 de :

$$90\,263\text{ €} \times 41\% - 13\,694,61\text{ €} = \mathbf{23\,313\text{ €}}$$

Les PS au taux réduits s'appliquent sur les revenus déclarés dans la catégorie des BIC :

$$45\,263\text{ €} \times 9,2\% = 4\,164\text{ €} \text{ (dont } 3\,078\text{ € de CSG déductibles en } N + 1)$$

$$4\,164\text{ €} - 3\,078\text{ €} = \mathbf{1\,086\text{ €}}$$

En outre, Grand-père A va être soumis au régime des indépendants et devra donc cotiser à la Sécurité Sociale des Indépendants. Le montant de ces cotisations a été déterminé via un simulateur sur Internet¹²⁰ et s'élève à vingt mille cent trente-quatre euros (20 134 €) dont quatre mille quarante-huit euros (4 048 €) de Contribution Sociale Généralisée (CSG) déductibles en 2019. Le solde net des cotisations sociales peut donc être considéré comme étant égal à :

$$20\,134\text{ €} - 4\,048\text{ €} = \mathbf{16\,086\text{ €}}$$

Les immeubles de rapport sont devenus des biens professionnels affectés à une activité commerciale¹²¹ qui est l'activité professionnelle principale, puisque unique, effectivement exercée du redevable. L'IFI est donc nul (IFI = 0€). La note fiscale globale de Grand-père A est désormais de :

$$\mathbf{23\,313\text{ €} + 16\,086\text{ €} + 1\,086\text{ €} = 40\,485\text{ €}}$$

En définitive, après le passage en LMP, Grand-père A perçoit réellement cent cinquante mille euros (150 000 €) décomposés comme suit :

- Pensions de retraite : 45 000 € ;
- LMP (recettes brutes moins frais) : 120 000 € – 15 000 € = 105 000 € car les amortissements sont des charges non décaissables¹²².

En conséquence de quoi, la nouvelle pression fiscale subie par Grand-père A est d'environ vingt-sept pour cent (40 485 €/150 000 € ≈ 27%) et il dispose, après impôts, de revenus annuels de cent dix mille six cent un euros (150 000 € – 40 485 € = 109 515 €).

En conclusion, cette méthode a permis à Grand-père A de diviser sa note fiscale globale quasiment de moitié tout en augmentant ses revenus disponibles après impôts de soixante-dix pour cent.

¹²⁰ www.leblogpatrimoine.com/impot/simulateur-des-cotisations-rsi-2018-payees-par-les-tns-quelle-consequence-de-la-hausse-de-la-csg.html

¹²¹ 1° du V de l'article 975 du CGI

¹²² On ne les paye pas car elle représente la perte de valeur du bien.

E. Mise en garde

Attention toutefois, cette stratégie présente un défaut majeur du fait des plus-values immobilières qui sont matérialisées à deux moments.

La première fois, une plus-value relevant du régime privé est calculée au moment où le bien passe du patrimoine privé au patrimoine professionnel. Cette plus-value peut être mise en report jusqu'à la vente ou la transmission de l'actif immobilier. Une simulation¹²³ en annexe ([Annexe 11 : Simulation de plus-value immobilière privée](#)) correspondante à une plus-value d'un million d'euros (1 000 000 €) sur les biens de Grand-père A avec une durée de détention unique de quinze ans donne un impôt sur la plus-value à payer de cent trente-et-un mille sept cent quatre-vingt-onze euros (131 791 €) alors même qu'aucune liquidité n'a été dégagée.

La seconde fois qu'une plus-value sera matérialisée, si Grand-père A poursuit avec cette stratégie préconisée jusqu'à son décès, sera au moment de la transmission des biens à ses enfants, Monsieur A et Madame B. Cette plus-value relèvera du régime des plus-values professionnelles qui est extrêmement pénalisant en cas de transmission et qui va peser sur les enfants en plus des droits de successions (qui peuvent toutefois être minorés des trois-quarts s'ils poursuivent l'exploitation pendant cinq ans et conservent les biens immobiliers pendant au moins six ans). En effet, cette plus-value se calcule en utilisant comme base la valeur nette comptable des biens, c'est-à-dire en tenant compte des amortissements. Si l'exploitation dure plusieurs dizaines d'années, cette situation pourrait aboutir à une plus-value professionnelle de plusieurs centaines voire de millions d'euros sans que les héritiers ne disposent de liquidités pour payer cet impôt sur la plus-value.

3. Conclusion

La stratégie du LMP semble intéressante de prime abord en ce qui concerne l'IFI car elle nous aura permis de l'annuler complètement dans notre cas, et même de générer une augmentation de revenus pour le redevable.

Toutefois, il faut tempérer cela en ayant une vision globale du sujet et notamment en termes de plus-values immobilières et de transmission du patrimoine. Si le redevable souhaite transmettre son patrimoine à ses descendants, cette stratégie est à proscrire pour ne pas placer ces derniers dans une situation délicate au moment de payer les droits de succession (la stratégie est incompatible avec un démembrement de propriété car l'amortissement n'est alors plus permis), l'impôt sur la plus-value immobilière relevant du régime des plus-values professionnelles et les impôts sur les revenus divers générés par les plus-values à court terme, dans ce cadre.

¹²³ Réalisée sur le site <http://www.notaires.paris-idf.fr>

B. Donation temporaire d'usufruit

1. Principes et vigilance

La technique de donation temporaire d'usufruit consiste à transmettre l'usufruit sur un bien pour une durée déterminée au moment de l'acte, le plein propriétaire initial devenant alors nu-propriétaire pour cette même durée. S'agissant d'une donation, elle est taxée au DMTG sur la base définie par l'article 669 du CGI : « l'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à vingt-trois pour cent de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier ». En d'autres termes, la valeur fiscale de l'usufruit temporaire est de vingt-trois pour cent par tranche de dix ans. Toutefois, cette valeur fiscale ne peut être supérieure à la valeur de l'usufruit viager qui nous est donnée par l'âge de l'usufruitier au moment de la donation¹²⁴.

Par exemple, un usufruit temporaire de vingt ans aura une valeur fiscale de quarante-six pour cent de la valeur de la pleine propriété. Néanmoins, si l'usufruitier donataire a soixante-deux ans ou plus, la valeur de l'usufruit viager étant inférieure ou égale à quarante pour cent de la valeur de la pleine propriété du bien, la valeur de l'usufruit temporaire elle-même sera limitée par cette valeur de l'usufruit temporaire, soit quarante pour cent ou moins.

De plus, en vertu du premier alinéa de l'article 968 du CGI, un actif immobilier taxable à l'IFI « grevé d'un usufruit, [est] compris dans le patrimoine de l'usufruitier [...] pour [sa] valeur en pleine propriété ». Certes, certaines exceptions à cette règle existent¹²⁵ mais le cas de la donation temporaire d'usufruit n'en fait pas partie. L'intérêt vis-à-vis de l'IFI apparaît donc évident puisque le propriétaire initial de ce bien va pouvoir, pendant une période qu'il choisira, s'affranchir de la taxation à l'IFI sur ce bien et éventuellement des impôts et prélèvements liés à la perception de ses fruits.

Néanmoins, comme on peut l'imaginer, l'administration fiscale surveille de particulièrement près ce type de donation, surtout entre ascendants et descendants. Il est donc nécessaire de faire preuve de vigilance lorsque cette technique est employée, et notamment aux points suivants :

- Éviter l'abus de droit et la mise en œuvre de l'article L. 64 du LPF en ayant toujours un objectif non exclusivement fiscal. Autrement dit, l'objet de l'opération ne peut pas être uniquement un gain fiscal. Pour cela, on s'assurera que le bénéficiaire de la donation ait réellement besoin des fruits générés par le bien ou de la disposition du bien ;
- Ne pas entraver les droits de l'usufruitier concernant la perception des fruits. Il ne faut en aucun cas que cette perception soit plafonnée ou supprimée et donc que la donation ne soit qu'une façade pour tromper l'administration fiscale.

¹²⁴ [Annexe 6 : Barème de l'article 669 du CGI](#)

¹²⁵ 1° à 3° de l'article 968 du CGI

2. Mise en situation

L'Enfant B, fils de Madame et Monsieur B, doit quitter le foyer familial à la rentrée prochaine pour poursuivre ses études.

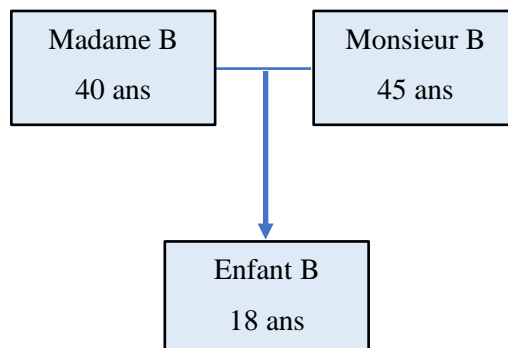


Figure 6 : Branche B de la famille A

Madame B et Monsieur B sont tous les deux cadres supérieurs et perçoivent chacun un salaire imposable de cent mille euros. En outre, ils possèdent, en plus de leur résidence principale et d'une demeure familiale en Corse, deux biens immobiliers de rapport qui génèrent des revenus fonciers nets de cinquante mille euros.

Revenus annuels	
Salaire Mme B	100 000 €
Salaire M. B	100 000 €
Revenus fonciers de Mme B et M. B	50 000 €

Dépenses annuelles	
Crédit RP	56 653,08 €
Crédit immeuble de rapport 2	36 798,72 €

Tableau 1 : Revenus et charges de la branche B de la famille A

Madame B et Monsieur sont propriétaires de leur résidence principale dont la valeur vénale est d'un million d'euros. Ils l'ont acheté intégralement à crédit en 2005¹²⁶. Monsieur B est devenu propriétaire d'une maison familiale en Corse estimée à un demi-million d'euros par héritage.

En 2000, Madame et Monsieur B ont acquis leur premier bien immobilier de rapport à crédit, aujourd'hui totalement remboursé. Cet immeuble est actuellement estimé à sept cent mille euros. Il y a trois ans, Madame et Monsieur B ont acquis un deuxième immeuble de rapport d'une valeur de neuf cent mille euros partiellement à l'aide d'un crédit amortissable¹²⁷.

Nature du bien	Propriétaire	Valeur vénale	Revenus	Crédit (capital restant dû) ¹²⁸
RP	Mme et M. B	1 000 000 €	Non	166 760 €
Corse	M. B	500 000 €	Non	Aucun
Immeuble 1	Mme et M. B	700 000 €	28 000 €	Aucun
Immeuble 2	Mme et M. B	900 000 €	22 000 €	453 592 €

Tableau 2 : Patrimoine de la branche B de la famille A au premier janvier 2018

¹²⁶ Capital emprunté : 1 000 000 € ; Taux d'intérêts annuel : 3% ; Durée : 15 ans.

¹²⁷ Capital emprunté : 500 000 € ; Taux d'intérêts annuel : 2% ; Durée : 25 ans.

¹²⁸ Les crédits ont réellement été simulés

Madame et Monsieur B qui sont redevables de l'IFI souhaiteraient réduire leur facture fiscale tout en aidant leur fils à financer ses études, son logement et ses besoins divers.

A. Audit de la situation fiscale

Aujourd'hui, les trois membres de la famille font partie du même foyer fiscal au sens de l'IRPP mais, depuis que l'Enfant B est majeur, il en fait plus partie du foyer fiscal IFI. Ainsi, le foyer fiscal IRPP dispose de deux parts et demi.

Le quotient familial du foyer fiscal est : $250\,000\text{ €} / 2,5 = 100\,000\text{ €}$. Par conséquent la TMI du foyer fiscal est de quarante-et-un pour cent (TMI = 41%). D'après le tableau en annexe¹²⁹, l'imposition supportée est de :

$$250\,000\text{ €} \times 0,41 - 13\,694,61 \times 2,5 = 68\,263\text{ €}$$

Mais l'avantage fiscal procuré par la demi-part de l'Enfant B ne peut être supérieur à mille cinq cent vingt-sept euros au titre de l'année 2018. Nous devons donc refaire le calcul pour le même revenu avec deux parts seulement afin de vérifier le plafonnement du quotient familial :

$$250\,000\text{ €} \times 0,41 - 13\,694,61 \times 2 = 75\,111\text{ €}$$

La différence entre sans et avec enfant est de : $75\,111\text{ €} - 68\,263\text{ €} = 6\,848\text{ €} > 1\,527\text{ €}$. Par conséquent, du fait du plafonnement du quotient familial, l'IRPP 2018 du foyer fiscal de la branche B de la famille A sera :

$$\mathbf{IRPP_{2018} = 75\,111\text{ €} - 1\,527\text{ €} = 73\,584\text{ €}}$$

En outre, il y a des revenus fonciers, soumis au PS :

$$\mathbf{PS_{2018} = 50\,000\text{ €} \times 17,2\% = 8\,600\text{ €}}$$

Enfin, le foyer fiscal IFI composé de Madame et Monsieur B doit s'acquitter de cet impôt du fait que son patrimoine taxable à l'IFI (P) est supérieur à un million trois cent mille euros au premier janvier 2018 (on admet que les taxes foncières sont déduites) :

- RP : $1\,000\,000\text{ €} \times 70\% = 700\,000\text{ €}$ (abattement légal) ;
- Corse : 500 000 € (pas d'abattement sur les résidence secondaire) ;
- Immeuble 1 : $700\,000\text{ €} \times 80\% = 560\,000\text{ €}$ (réduction de 20% sur les biens loués par tolérance administrative) ;
- Immeuble 2 : $900\,000\text{ €} \times 80\% = 720\,000\text{ €}$;
- Crédit RP : 166 760 € en déduction car il est inférieur à la valeur déclarée pour la résidence principale ;
- Crédit Immeuble 2 : $453\,592\text{ €} \times 80\% = 362\,874\text{ €}$ (déduction à hauteur de la fraction déclarée).

¹²⁹ [Annexe 10 : Détermination de la TMI et calcul de l'IRPP en 2018](#)

$$P = 700\,000 \text{ €} + 500\,000 \text{ €} + 560\,000 \text{ €} + 720\,000 \text{ €} - 166\,760 \text{ €} - 362\,874 \text{ €}$$

$$= 1\,950\,366 \text{ €}$$

D'après la formule de calcul rapide donnée en annexe¹³⁰, l'IFI théorique 2018 du foyer fiscal IFI de Madame et Monsieur B sera de :

$$IFI_{th2018} = 2\,500 + (P - 1\,300\,000) \times 0,007 = 7\,053 \text{ €}$$

Et donc l'IFI réel est de :

$$IFI_{2018} = 2\,500 + (P - 7\,053 - 1\,300\,000) \times 0,007 = 7\,003 \text{ €}$$

Par conséquent, la fiscalité totale supportée par Madame et Monsieur B en 2018 est :

$$IRPP_{2018} + PS_{2018} + IFI_{2018} = 89\,187 \text{ €}$$

B. Préconisation : Donation d'un usufruit temporaire

Madame et Monsieur B estiment avoir, à ce jour, des revenus professionnels suffisants pour financer leur train de vie et admettent que le développement de leur patrimoine immobilier a pour objectifs de compléter leurs revenus après leur départ en retraite et transmettre un patrimoine à leur fils. Ils sont donc prêts à renoncer provisoirement (jusqu'à l'âge de départ à la retraite environ) aux revenus générés par l'un ou les deux biens immobiliers de rapport si cela peut permettre d'assurer les besoins financiers de leur fils.

Par conséquent, la stratégie de donation temporaire d'usufruit peut être mise en œuvre puisque :

- Elle répond à un réel besoin financier du bénéficiaire de la donation (l'Enfant B), ce qui évitera la qualification en abus de droit ;
- L'Enfant B percevra effectivement les fruits du ou des biens dont il aura l'usufruit.

De plus, Madame B gérant principalement le patrimoine immobilier de la famille et connaissant les difficultés de cette tâche, elle trouve cette idée excellente pour apprendre à son fils le fonctionnement de la gestion d'un immeuble de rapport.

Madame et Monsieur B estimant leur départ à la retraite aux alentours de soixante-cinq ans, nous préconisons une donation temporaire d'usufruit de vingt ans pour optimiser le coût de la donation par rapport à la durée de jouissance pour leur fils.

Pour la mise en application de cette stratégie, l'Enfant B va quitter le foyer fiscal de ses parents.

¹³⁰ [Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI](#)

C. Coûts de l'opération et conséquences fiscales

Aujourd'hui, l'Immeuble 1 est celui qui génère le plus de revenus fonciers (donc le plus d'impôts) et auquel plus aucun crédit n'est adossé (ce qui n'entraîne aucune déduction de passif à l'IFI). Il apparaît donc logique de réaliser la donation de ce bien en premier lieu. Un usufruit temporaire sur l'immeuble 1 donné pendant vingt ans a une valeur fiscale de :

$$USU_1 = 700\,000 \text{ €} \times (2 \times 23\%) = 322\,000 \text{ €}$$

Cet actif étant un bien commun aux deux parents de l'Enfant B, chaque parent va transmettre la moitié de la valeur de l'usufruit temporaire, soit cent soixante-et-un mille euros, à leur fils. De plus, chaque parent bénéficie d'un abattement de cent mille euros par enfant sur les DMTG¹³¹, abattement renouvelable tous les quinze ans¹³². De ce fait, la base taxable aux DMTG par parent est égale à :

$$USU_{taxable1} = \frac{USU_1}{2} - 100\,000 \text{ €} = 61\,000 \text{ €}$$

On calcule les DMTG engendrés par la donation de cet usufruit temporaire par parent puis totaux d'après le tableau en annexe ([Annexe 12 : Calcul des DMTG en ligne directe](#)) :

$$DMTG_1 = USU_{taxable1} \times 20\% - 1\,806 \text{ €} = 10\,394 \text{ €}$$

$$DMTG_{tot1} = DMTG_1 \times 2 = 20\,788 \text{ €}$$

Ainsi donc, le coût fiscal de l'opération sera de vingt mille sept cent quatre-vingt-huit euros auxquels on ajoutera quelques centaines d'euros pour l'acte notarié.

Néanmoins, cette opération permet une réduction de la fiscalité de Madame et Monsieur B.

Leurs nouveaux revenus et dépenses sont :

Revenus annuels		Dépenses annuelles	
Salaire Mme B	100 000 €	Crédit RP	56 653,08 €
Salaire M. B	100 000 €		
Revenus fonciers de Mme B et M. B	22 000 €	Crédit immeuble de rapport 2	36 798,72 €

Tableau 3 : Revenus et charges de Madame et Monsieur B après la donation de l'usufruit temporaire de l'immeuble 1

Leur patrimoine permettant de calculer l'assiette taxable à l'IFI est désormais le suivant :

Nature du bien	Propriétaire	Valeur vénale	Revenus	Crédit (capital restant dû) ¹³³
RP	Mme et M. B	1 000 000 €	Non	166 760 €
Corse	M. B	500 000 €	Non	Aucun
Immeuble 2	Mme et M. B	900 000 €	22 000 €	453 592 €

Tableau 4 : Patrimoine de Madame et Monsieur B suite à la donation de l'usufruit temporaire de l'immeuble 1

¹³¹ Article 779 du CGI

¹³² Article 784 du CGI

¹³³ Les crédits ont réellement été simulés

Calculons donc la nouvelle fiscalité du couple qui ne dispose plus que de deux parts.

Le quotient familial du foyer fiscal est : $222\ 000\ \text{€} / 2 = 111\ 000\ \text{€}$. Par conséquent la TMI du foyer fiscal reste de quarante-et-un pour cent (TMI = 41%). D'après le tableau en annexe¹³⁴, l'imposition supportée est de :

$$IRPP_{usu1} = 222\ 000\ \text{€} \times 0,41 - 13\ 694,61 \times 2 = 63\ 631\ \text{€}$$

En outre, les nouveaux revenus fonciers sont soumis au PS :

$$PS_{usu1} = 22\ 000\ \text{€} \times 17,2\% = 3\ 784\ \text{€}$$

Concernant l'IFI, patrimoine taxable (P_1) reste supérieur à un million trois cent mille euros mais n'intègre plus, désormais, l'Immeuble 1.

$$P_1 = 700\ 000\ \text{€} + 500\ 000\ \text{€} + 720\ 000\ \text{€} - 166\ 760\ \text{€} - 362\ 874\ \text{€} = 1\ 390\ 366\ \text{€}$$

D'après la formule de calcul rapide donnée en annexe¹³⁵, le nouvel IFI théorique s'élève à :

$$IFI_{th1} = 2\ 500 + (P_1 - 1\ 300\ 000) \times 0,007 - [(17\ 500 - 0,0125 \times P_1)] = 3\ 012\ \text{€}$$

Et donc l'IFI réel corrigé après la donation est de :

$$\begin{aligned} IFI_{USU1} &= 2\ 500 + (P_1 - 3\ 012 - 1\ 300\ 000) \times 0,007 - [(17\ 500 - 0,0125 \times P_1)] \\ &= 2\ 991\ \text{€} \end{aligned}$$

Par conséquent, la fiscalité totale supportée par Madame et Monsieur B après l'opération de donation d'usufruit temporaire sur l'immeuble 1 préconisée est :

$$IRPP_{USU1} + PS_{USU1} + IFI_{USU1} = 70\ 406\ \text{€}$$

L'Enfant B, quant à lui, aura une part et une TMI de trente pourcent (TMI = 30%). En percevant des revenus fonciers, il sera soumis aux PS en plus de son imposition sur le revenu :

$$IRPP_{USU2} = 28\ 000\ \text{€} \times 30\% - 5706,74\ \text{€} = 2\ 693\ \text{€}$$

$$PS_{USU2} = 28\ 000\ \text{€} \times 17,2\% = 4\ 816\ \text{€}$$

L'imposition totale de l'Enfant B suite à cette donation est de :

$$IRPP_{USU2} + PS_{USU2} = 7\ 509\ \text{€}$$

En conclusion, le gain fiscal de cette opération, par an, sera la différence entre l'imposition de la situation initiale et la somme des impositions des deux foyers fiscaux suite à la donation :

$$89\ 187\ \text{€} - 70\ 406\ \text{€} - 7\ 509\ \text{€} = 11\ 272\ \text{€}$$

¹³⁴ [Annexe 10 : Détermination de la TMI et calcul de l'IRPP en 2018](#)

¹³⁵ [Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI](#)

Sans entrer dans le détail car cela n'est pas l'objet du mémoire, le passage au statut de LMNP pour Madame et Monsieur B permettrait d'être imposé dans la catégorie des BIC tout en annulant probablement intégralement les revenus générés par la location de l'Immeuble 2 pendant plusieurs décennies. Dès lors, l'imposition du couple serait de :

$$IRPP_{LMNP} = 200\,000 \text{ €} \times 0,41 - 13\,694,61 \times 2 = 54\,611 \text{ €}$$

Cela étant sans incidence sur l'IFI, la nouvelle imposition totale serait de :

$$IRPP_{LMNP} + IFI_{USU1} = 57\,602 \text{ €}$$

Dans ce cas, le gain fiscal pour l'ensemble de la famille B serait de :

$$89\,187 \text{ €} - 57\,602 \text{ €} - 7\,509 \text{ €} = 24\,076 \text{ €} > 20\,788 \text{ €}$$

Par la combinaison de ces deux stratégies, le coût de la donation temporaire est compensé dès la première année par l'avantage fiscal procuré. En outre, l'Enfant B dispose désormais d'environ vingt-mille cinq cents euros nets d'impôts ($28\,000 \text{ €} - 7\,509 \text{ €} = 20\,491 \text{ €}$) par an pour financer ses études et son train de vie.

3. Conclusion

En conclusion, la mise en place d'une stratégie de donation temporaire d'usufruit avec une optimisation du mode d'exploitation des immeubles de rapport permet de réduire la fiscalité de la famille B d'un tiers tout en rendant plus autonome l'Enfant B. Cette économie fiscale va, de plus, permettre de générer un surplus de liquidité pour le couple B qui pourront servir à la réalisation de divers objectifs patrimoniaux (préparation de la retraite, développement du patrimoine immobilier, etc.). Enfin, Madame et Monsieur B récupéreront bien les revenus complémentaires générés par l'Immeuble 1 au moment de leur départ en retraite sans coût supplémentaire par la réunification automatique de l'usufruit et de la nue-propriété dans vingt ans.

C. Crédit-bail ou location-accession et crédit amortissable ou in fine

Dans cette troisième partie exposant les moyens de réduire l'impact fiscal de l'IFI, j'ai décidé de m'intéresser aux différents modes de financement pour l'acquisition d'un actif immobilier taxable. Ici, il s'agira donc moins d'une stratégie patrimoniale que d'un comparatif entre ces différents modes de financement et de leur impact sur le passif déductible à l'IFI. L'objectif n'étant pas d'aborder les spécificités législatives des crédits mentionnés ci-dessus, je ne développerais pas cette partie.

1. Les différents modes de financement

Le crédit-bail est encadré légalement par les articles L. 313-7 et suivants du CoMoFi. C'est « une opération financière qui permet d'acquérir un bien par un paiement forfaitaire mensuel appelé redevance et de faire valoir une option d'achat à l'échéance du contrat »¹³⁶. La redevance est composée d'une fraction de capital, une fraction d'intérêt courant sur le capital et d'une marge bénéficiaire pour la société de crédit-bail. Ce mécanisme de financement est principalement employé par des personnes morales. Comme nous l'avons expliqué précédemment, si un actif immobilier est taxable à l'IFI et est financé par un crédit-bail, le passif déductible correspond à la somme des redevances restantes jusqu'au terme du contrat augmentées du montant de l'option d'achat, même si celle-ci peut ne pas être activée par le crédit-preneur.

La location accession est régie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. Le principe de la location-accession est assez proche de celui du crédit-bail mais est plutôt destiné à des particuliers souhaitant devenir propriétaires d'un bien immobilier qu'ils vont occuper en tant que locataire durant la période de jouissance. Tout d'abord, un contrat préliminaire est signé entre l'accédant et le vendeur. En contrepartie d'un dépôt de garantie de cinq pour cent maximum du prix de vente, le vendeur réserve le bien à l'accédant. Puis, le contrat définitif de location-accession est signé devant notaire pour sceller l'accord. Il définit plusieurs paramètres dont « le prix de vente du bien, les modalités de paiement, la date d'entrée en jouissance, le montant de la redevance, les garanties ou les charges éventuelles qui incombent à l'accédant, entre autres. »¹³⁷. Durant la période de jouissance, l'accédant verse une redevance mensuelle au vendeur. Une partie de cette redevance est définitivement acquise au vendeur et tandis que l'autre partie peut être restituée à l'accédant « sous déduction d'une indemnité en cas d'absence de levée d'option au terme du contrat ou en cas de résiliation du contrat »¹³⁸, c'est la fraction acquisitive qui correspond à un paiement anticipé. Pendant toute la durée de la période de jouissance et jusqu'à trois mois avant le terme du contrat, l'accédant a la possibilité d'exercer l'option d'achat ou non. S'il décide d'acquérir le bien, il doit verser le solde

¹³⁶ Définition INSEE : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1195>

¹³⁷ <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/la-location-accession-qu-est-ce-que-c-est-article-16204.html>

¹³⁸ <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/logement-social/la-location-accession>

du prix de vente au vendeur, déduction faite de la part des redevances versées correspondant à la fraction acquisitive. S'il décide de ne pas acquérir le bien, le vendeur lui doit la restitution de la fraction acquisitive versée durant toute la période de jouissance. Du point de vue de l'IFI, l'accédant doit déclarer le bien dans son patrimoine et en déduire la somme des redevances restantes à acquitter et du montant de l'option d'achat restant à courir jusqu'au terme du délai prévu pour la levée d'option, même si celle-ci peut ne pas être activée.

Le crédit amortissable est la forme de financement pour l'acquisition de biens immobiliers par les particuliers la plus répandue. Un prêteur donne une somme définie à l'acquéreur qui doit la rembourser progressivement par le versement d'un montant mensuel, appelé mensualité. Un taux d'intérêt est appliqué chaque mois au capital restant à rembourser. Ainsi, la mensualité versée par l'emprunteur est constituée d'une part d'intérêt, la rémunération du prêteur pour sa prestation, et d'une part de capital remboursé. L'emprunteur a la possibilité de rembourser le crédit à n'importe quel moment moyennant, le plus souvent, des pénalités définies contractuellement. Concernant l'IFI, l'acquisition d'un bien taxable via ce moyen de financement permet de d'inclure au passif le capital restant dû au premier janvier de l'année d'imposition.

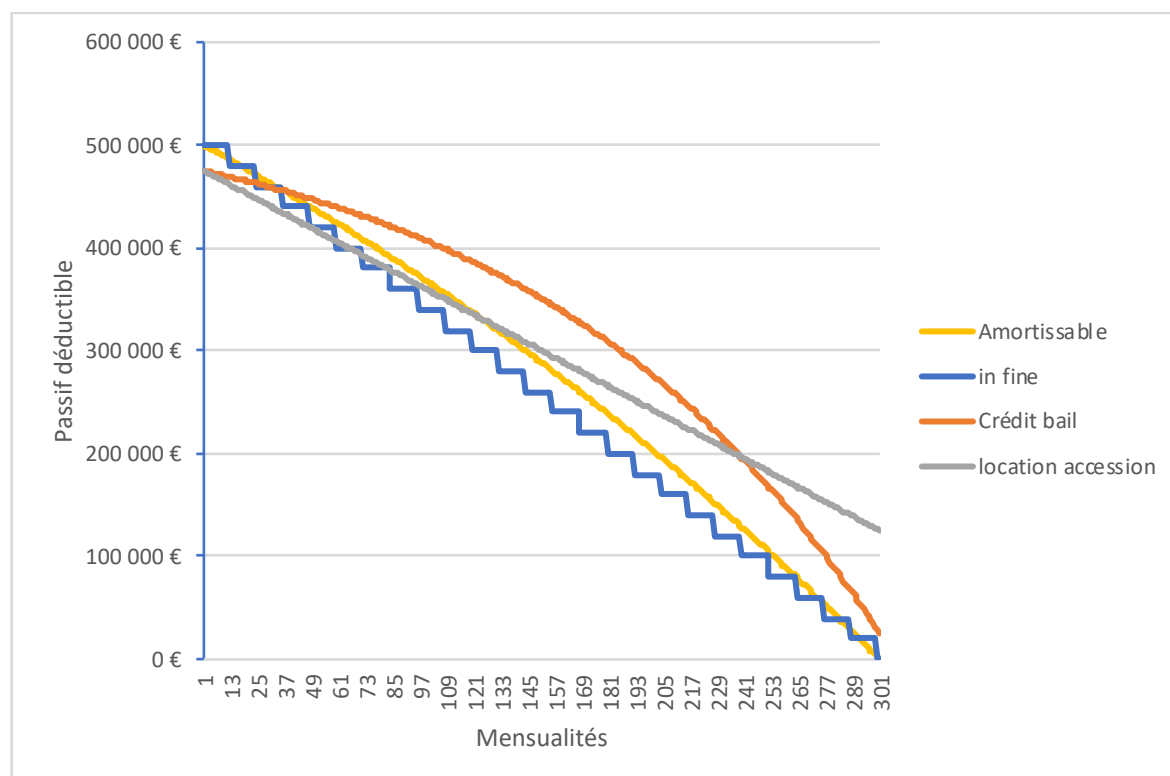
Enfin, le crédit in fine est un autre mode de financement destiné permettant d'acquérir des biens immobiliers. Ici, le prêteur confie la somme d'argent à l'emprunteur qui ne la rembourse qu'au terme du contrat. Tous les mois, l'emprunteur ne versera donc qu'une mensualité exclusivement composée d'intérêts. Généralement, le prêteur prend en garantie une somme équivalente ou proche de la somme prêtée qui est placée sur un contrat nanti. L'emprunteur a la possibilité de rembourser le crédit à n'importe quel moment moyennant, le plus souvent, des pénalités définies contractuellement. Du temps de l'ISF, il était possible de déduire le capital restant dû au premier janvier de l'année d'imposition pour ce type de prêts également. Or, depuis l'apparition de l'IFI, le capital déductible a été réduit à une fraction de la somme prêtée correspondant au capital prêté multiplié par le nombre d'années pleines restantes avant la fin du contrat et divisé par le nombre d'année du contrat. De ce fait, certaines optimisations de l'ISF mise en œuvre ont perdu de leur intérêt depuis la réforme de l'IFI.

2. Comparaison des modes de financement

Afin de vérifier quel mode de financement avait le plus d'intérêt du point de vue de l'IFI, j'ai souhaité réaliser une simulation exprimant la part du passif déductible en fonction du temps et du coût du financement. Toutefois, il est à noter que le système de la location-accession est plutôt un mode de financement destiné aux personnes peu à l'aise financièrement et qui ont donc peu de chance d'être soumises à l'IFI.

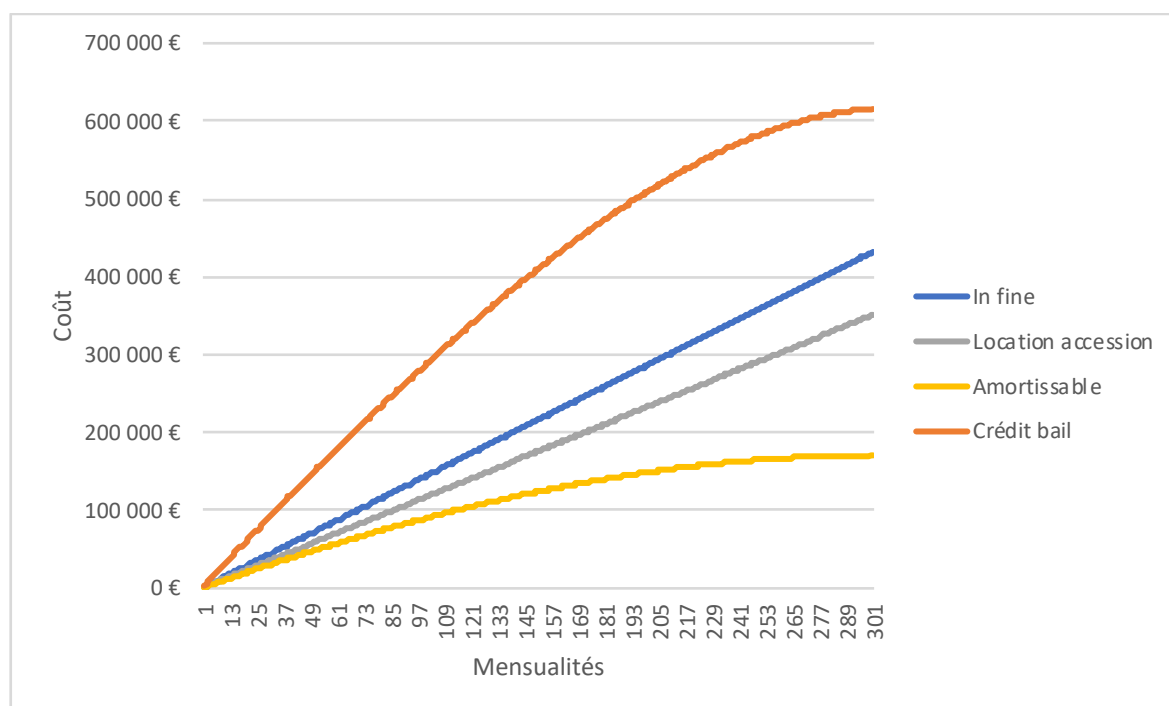
Ainsi, nous prendrons les hypothèses suivantes (basées sur mon expérience et les informations disponibles sur Internet) :

- Capital emprunté (ou prix de vente du bien) : 1 000 000 € ;
- Durée du contrat : 30 ans ;
- Taux d'intérêt du crédit amortissable : 2,5% ;
- Taux d'intérêt du crédit in fine : 3,5% ;
- Taux d'intérêt et frais dans le cadre du crédit-bail : 8% ;
- Fraction acquisitive de la redevance : 50% ;
- Versement initial du crédit-bail et de la location-accession : 5% du prix de vente ;
- Coût de l'option d'achat au terme du contrat de crédit-bail : 5% du prix de vente ;
- Coût de l'option d'achat au terme du contrat de location-accession : 25% du prix de vente ;
- Mensualités ou redevances constantes dans tous les cas.



Graphique 1 : Variations du passif déductible en fonction des modes de financement

On constate, qu'avec les hypothèses retenues, le crédit-bail et la location-accession permettent une déduction de passif logiquement plus importante du fait qu'un capital soit payé au terme du contrat. Le crédit in fine, qui n'avait pas de concurrence de ce point de vue avant l'instauration de l'IFI, semble désormais être le mode de financement le moins intéressant pour la déduction de passif.



Graphique 2 : Coûts cumulés en fonction des modes de fonctionnement

Toutefois, si l'on ajoute le paramètre des coûts (qui est fortement dépendant des hypothèses prises), on constate que le crédit-bail est nettement plus cher que les autres modes de financement. En effet, le coût du crédit-bail comprend les intérêts d'emprunt plus la rémunération de la société de crédit-bail. Néanmoins, ce mode de financement ne s'adresse pas aux particuliers et a d'autres avantages comptables du point de vue de l'entreprise. Le crédit amortissable, quant à lui, se démarque clairement en ce qui concerne le coût. Enfin, n'ayant que peu de connaissance sur le financement par location-accession, je ne sais pas si mon hypothèse de redevance partagée pour moitié entre la fraction acquisitive et la part destinée au vendeur est réaliste.

3. Conclusion

Si du temps de l'ISF, le crédit in fine était le *nec plus ultra* en termes de déduction de passif et permettait de financer des acquisitions immobilières qui échappait totalement à la base taxable à l'ISF, il semblerait qu'aujourd'hui le crédit amortissable soit l'option la plus intéressante. En effet, dans cette optique, il n'y a plus de raison pertinente de payer un surcoût du fait des taux plus élevés dans le cadre des crédits in fine que pour les crédits amortissables.

Pour ce qui est de la location-accession, elle semble peu intéressante dans notre perspective puisqu'elle vise plutôt des particuliers ayant des difficultés financières.

Enfin, le crédit-bail s'adresse aux entreprises et ont un coût prohibitif pour les particuliers.

D. Les SCI

L'apparition de l'IFI et les dispositions mises en place par les textes législatifs qui le régissent vont probablement encourager le recours à des stratégies patrimoniales mettant en jeu les SCI. C'est autour de ce sujet que j'axerai la soutenance de mon mémoire. Cela me permettra, dans un premier temps, de revenir en détail sur quelques points législatifs évoqués dans la première partie de ce mémoire. Suite à cela, nous aborderons les différents avantages que peuvent offrir ces sociétés par rapport à l'IFI.

Conclusion

Durant mon travail de recherche documentaire et d'analyse des textes de loi et des interprétations de ces derniers par l'administration fiscale, j'ai pu me rendre compte à quel point le législateur est avare en mots quand le BOFiP, à l'inverse, n'en fait pas l'économie. Le plus souvent, cette démarche est vertueuse car les termes employés, les exemples ou les développements permettent une meilleure compréhension de la loi. Cependant, à maintes reprises, j'ai également pu constater que les interprétations de la loi livrées dans le BOFiP dépassent le simple sens des mots de la loi. Parfois, cela peut être à l'avantage du redevable, comme dans le cas de l'activité d'une société "principalement" et non pas "exclusivement" éligible avec la double condition à quatre-vingts pour cent pour bénéficier d'une exonération. A d'autres moments, le BOFiP laisse planer le doute instauré par la loi. C'est que nous avons vu avec le cas du critère d'opération d'endettement à but "principalement" fiscal qui reste relativement flou. Enfin, certaines fois, le BOFiP met en œuvre des restrictions allant bien au-delà de l'application *stricto sensu* de la loi. C'est notamment le cas avec les qualifications en biens professionnels d'actifs immobiliers qui ne semble, à ce jour, plus trouver de fondement dans les textes de loi mais sont toujours définis selon des articles abrogés en décembre dernier. Ce constat confirme donc bien la nécessité de garder un œil averti et vigilant lorsqu'il s'agit de fiscalité et d'interprétation des textes.

En outre, la réforme qui a mis en place l'IFI n'a pas simplement réduit la base à taxable de cet impôt à la composante immobilière de l'ISF. De nombreux aspects du calcul de l'assiette taxable ont été révisés, notamment afin de prendre en compte l'immobilier au travers des valeurs mobilières. Les règles de déduction du passif ont également été profondément modifiées entraînant la perte d'un important avantage du crédit *in fine*. Enfin, le traitement des biens professionnels, comme indiqué précédemment, a lui aussi été impacté par cette réforme.

Mais les mois à venir s'annoncent passionnants de ce point de vue. En effet, les doutes apparus et dont je vous ai fait part dans ce mémoire seront certainement à l'origine de nombreux contentieux qu'il sera intéressant de suivre pour mieux maîtriser les règles du jeu fiscal de l'IFI. De même, ces modifications doivent être prises comme des opportunités pour nous, professionnels, afin de mettre en avant notre expertise auprès de nos clients et les accompagner au mieux dans cette transition fiscale.

Dans la seconde partie, j'ai me suis essayé à mettre en œuvre deux stratégies que m'a inspiré mon travail théorique exposé dans la première part de ce mémoire. J'ai tenté d'en traiter la plupart des aspects afin d'être le plus juste possible dans mes analyses.

Ce que j'en retiens est que l'emploi du statut de LMP pour obtenir une réduction fiscale est à manier avec précautions pour ne pas subir un retour de flammes au moment de la transmission de son patrimoine. Si cette stratégie est efficace d'un point de vue fiscal à court terme, elle peut aussi

entraîner de nombreux désagréments fiscaux au moment de la transmission des biens professionnels taxés aux DMTG et sur la plus-value selon le régime professionnel. Elle pourrait, par exemple, correspondre à une personne sans descendance et réalisant un legs à une institution ou à l'État.

La stratégie de la donation temporaire d'usufruit semble aussi intéressante et beaucoup moins dangereuse (ou plus facile à maîtriser peut-être). Si l'on peut éviter l'écueil de la requalification en abus de droit, cette stratégie présente un intérêt non-négligeable.

Enfin, la comparaison entre les différents modes de financement, leurs coûts respectifs et le passif déductible qu'ils peuvent procurer semble donner un très net avantage au crédit amortissable.

Je suis conscient de n'avoir fait qu'effleurer les possibilités que nous offre cette nouvelle législation et de devoir continuer à approfondir ce sujet pour en déceler toutes les opportunités restantes. Ce sera là la deuxième partie de la veille documentaire que les professionnels devront accomplir pour suivre les évolutions du métier dans ce domaine.

BIBLIOGRAPHIE

- <http://www.arretetonchar.fr>
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP.html>
- <https://www.boursedescredits.com>
- <https://droit-finances.commentcamarche.com>
- www.efl.fr
- www.immobilier.notaires.fr
- <https://www.impots.gouv.fr>
- <https://www.insee.fr>
- <http://www.institutmolinari.org>
- www.journaldunet.fr
- www.leblogpatrimoine.com
- www.leboncoin.fr
- <https://www.legifrance.gouv.fr>
- <http://leparticulier.lefigaro.fr>
- <https://www.lesechos.fr>
- www.meilleursagents.com
- www.notaires.fr
- www.paris.notaires.fr
- www.paruvendu.fr
- <http://questions.assemblee-nationale.fr>
- www.seloger.com
- <https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire>
- <http://www.saintjeandebarrrou.fr/fr/information/47804/revolte-vignerons-midi>
- <https://fr.wikipedia.org>

TABLE DES ANNEXES

1. Annexe 1 : Formulaire 2042-IFI
2. Annexe 2 : Imposition à l'IFI de la Branche B de la famille A
3. Annexe 3 : Chaîne de participation et valeur taxable à l'IFI
4. Annexe 4 : Exonération en raison de l'affectation à une activité éligible et du pourcentage de droits de vote
5. Annexe 5 : Non prise en compte de l'endettement d'une société
6. Annexe 6 : Barème de l'article 669 du CGI
7. Annexe 7 : Morcellement de l'exonération d'un bien rural partiellement professionnel
8. Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI
9. Annexe 9 : Imputation d'un IFI étranger
10. Annexe 10 : Détermination de la TMI et calcul de l'IRPP en 2018
11. Annexe 11 : Simulation de plus-value immobilière privée
12. Annexe 12 : Calcul des DMTG en ligne directe

Annexe 1 : Formulaire 2042-IFI

2042-IFI
cerfa
N° 15798*01

REVENUS 2017
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

18



DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Nom	
Prénom	
Adresse	

Si vous déclarez vos revenus en ligne, déclarez en même temps votre patrimoine soumis à l'IFI et ne renvoyez pas cette déclaration.
Si vous déposez une déclaration de revenus papier, joignez impérativement cette déclaration à votre déclaration de revenus.

SITUATION FAMILIALE PARTICULIÈRE

En cas de concubinage, cochez la case 9GL

Nom et prénom du concubin

Nom de naissance

Date et lieu de naissance

Numéro fiscal du concubin

En cas de mariage ou de Pacs en 2017, si vous optez pour la déclaration séparée de vos revenus 2017, cochez la case 9GM

Nom et prénom du conjoint

Nom de naissance

Date et lieu de naissance

Numéro fiscal du conjoint

En cas de dépôt d'une déclaration n° 2042-IFI avec une déclaration alléguée 2042-COV sans revenu, cochez la case 9GN

IDENTIFICATION DES ENFANTS MINEURS

Identité des enfants mineurs dont vous-même, ou votre conjoint, partenaire lié(e) par un Pacs ou concubin(e), êtes l'administrateur légal.

Nom, prénom <input type="text"/>	Nom, prénom <input type="text"/>
Date de naissance <input type="text"/>	Date de naissance <input type="text"/>
Nom, prénom <input type="text"/>	Nom, prénom <input type="text"/>
Date de naissance <input type="text"/>	Date de naissance <input type="text"/>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS (le cas échéant: conjoint(e), partenaire de pacs, concubin(e))

À Le

2042-IFI Impression: sft_2018 01 66622 PO MMMS 2018

En application de la loi n° 78-17 du 6 juin 1978 « Informatique et libertés », vous pouvez accéder aux données fiscales vous concernant et demander leur rectification, sous certaines réserves, auprès de votre centre des finances publiques. Les données que vous déclarez sont utilisées aux fins de gestion et de recoupement par l'administration fiscale.

VOTRE PATRIMOINE NET IMPOSABLE AU 1.1.2018 EST SUPÉRIEUR À 1 300 000 €

Détaillez votre actif et votre passif ci-dessous et remplissez les annexes pages 3 à 12. Le cas échéant, joignez également après les avoir complétées, les annexes complémentaires disponibles sur impots.gouv.fr

BIENS DÉTENUS DIRECTEMENT (annexe 2)

IMMEUBLES BÂTIS

Résidence principale (après abattement) 9AA

Autres immeubles bâtis 9AB

IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FONCIERS

Bois, forêts et parts de groupements forestiers 9AC

Biens ruraux loués à long terme 9AD

Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers 9BA

Autres biens non bâtis 9BB

BIENS DÉTENUS INDIRECTEMENT (annexe 3)

Fraction de la valeur des parts ou actions représentative des **immeubles bâtis** (y compris détention via l'unité de compte d'une assurance-vie rachetable ou d'un contrat de capitalisation) 9CA

Fraction de la valeur des parts ou actions représentative des **immeubles non bâtis** (y compris détention via l'unité de compte d'une assurance-vie rachetable ou d'un contrat de capitalisation) 9CB

PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS APRÈS APPLICATION ÉVENTUELLE DU PLAFONNEMENT DES DETTES (annexe 4)

Dettes afférentes aux travaux réalisés 9GF

Autres dettes 9GH

VERSEMENTS OUVRANT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT

- Investissements dans les PME et entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) réalisés jusqu'au 31.12.2017: 9NE

• Investissements directs dans une société

Détail par PME:

Si vous avez investi via une société de mandat, cochez la case Mandat

N° SIREN	Montant	Mandat	N° SIREN	Montant	Mandat
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

• Investissements par société interposée (holding) 9NF

• Investissements par le biais de FIP 9MX

• Investissements par le biais de FCPI 9NA

- Dons à des organismes d'intérêt général établis en France 9NC

- Dons à des organismes d'intérêt général établis dans un autre État européen 9NG

PLAFONNEMENT (annexe 5)

Impôts dus au titre des revenus et produits 2017 9PR

Revenus et produits de l'année 2017 *en cas de montant négatif, inscrivez « 0 »* 9PX

IMPÔTS PAYÉS À L'ÉTRANGER DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI (annexe 6) ... 9RS

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Valeur globale des biens exonérés 9GI

ANNEXE 1

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2018

VOS BIENS AFFECTÉS À L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Si vous possédez, à titre individuel ou dans le cadre d'une société, des biens affectés à l'activité professionnelle principale (cf. notice), exonérés et exclus du patrimoine taxable, remplissez le cadre ci-dessous en fonction des conditions d'exonération.

EXONÉRATION LIÉE À LA SEULE CONDITION D'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE À TITRE PRINCIPAL	EXONÉRATION LIÉE À LA FONCTION ET À LA POSSESSION DE DROITS SOCIAUX <i>Gérant minoritaire statutaire, Président, Directeur général, Directeur général délégué, Président du conseil de surveillance ou membre du directoire</i>					
Vous exercez cette activité : – dans une entreprise individuelle <input type="checkbox"/> – dans une société de personnes <input type="checkbox"/> – en tant que gérant majoritaire dans une SARL ou gérant dans une société en commandite par actions (art. 62 du CGI) <input type="checkbox"/> <i>la rémunération des fonctions exercées doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels</i>	DÉNOMINATION, N° SIREN, ADRESSE ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS AYANT DES ACTIVITÉS SOIT SIMILAIRES, SOIT CONNEXES ET COMPLÉMENTAIRES	FONCTION EXERCÉE <i>la rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels</i>	POURCENTAGE DU CAPITAL DÉTENU DANS LA SOCIÉTÉ PAR LE REDEVABLE ET LES MEMBRES DE SON GROUPE FAMILIAL			
			DIRECTEMENT		PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ INTERPOSÉE	
			REDEVABLE	GROUPE FAMILIAL	REDEVABLE	GROUPE FAMILIAL
DÉNOMINATION, N° SIREN, ADRESSE ET ACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE OU DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS AYANT DES ACTIVITÉS SOIT SIMILAIRES, SOIT CONNEXES ET COMPLÉMENTAIRES						

ANNEXE 2
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2018
BIENS DÉTENUS DIRECTEMENT

IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS (IMMEUBLES DE RAPPORT, TERRAINS A BÂTIR...)								
N°	DATE ET PRIX D'ACQUISITION	NATURE ET LIEU DE SITUATION DÉPARTEMENT, COMMUNE ADRESSE LIEU-DIT	CARACTÉRISTIQUES - RÉSIDENCE PRINCIPALE ET BIENS BÂTIS, INDIQUEZ : SUPERFICIE TERRAIN, SUPERFICIE TOTALE HABITABLE OU UTILE EN M ² , NOMBRE DE PIÈCES. - BIENS NON BÂTIS, INDIQUEZ LA SUPERFICIE (HA, A, CA, M ²)	BIENS MIXTES FRACTION TAXABLE EN %	VALEUR DÉCLARÉE			NATURE DES DROITS DÉTENUS SUR LE BIEN SI VOUS NE DÉTENEZ PAS LA PLEINE PROPRIÉTÉ
					RÉSIDENCE PRINCIPALE APRÈS ABATTEMENT	AUTRES IMMEUBLES		
						BÂTIS	NON BÂTIS	
TOTAL					9AA	9AB	9BB	

ANNEXE 3

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2018

BIENS DÉTENUS INDIRECTEMENT

FRACTION DE LA VALEUR DES PARTS OU ACTIONS REPRÉSENTATIVE DES IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS
(Y COMPRIS VIA L'UNITÉ DE COMPTE D'UNE ASSURANCE-VIE RACHETABLE OU D'UN CONTRAT DE CAPITALISATION)

N°	DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ OU DE L'ORGANISME DÉTENU, NOM ET ADRESSE	N° SIREN DE LA SOCIÉTÉ OU DE L'ORGANISME	% DU CAPITAL DÉTENU	VALEUR VÉNALE DES PARTS	DÉSIGNATION DES BIENS DÉTENUS, DATE ET PRIX DE L'ACQUISITION. POUR LES PARTS DE SCI NON TRANSPARENTES, PRÉCISEZ L'ADRESSE DE L'IMMEUBLE.	VALEUR DÉCLARÉE		NATURE DES DROITS DÉTENUS SUR LE BIEN SI VOUS NE DÉTENEZ PAS LA PLEINE PROPRIÉTÉ
						BÂTIS	NON BÂTIS	
TOTAL						9CA	9CB	

ANNEXE 4

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE **2018**

PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS

N°	NATURE, OBJET, DATE DE LA DETTE	NOM ET ADRESSE DU CRÉANCIER OU DE L'ENTREPRENEUR	MONTANT RESTANT DÙ AU 1 ^{ER} JANVIER DE L'ANNÉE D'IMPOSITION	
			DETTES AFFÉRENTES AUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR LES BIENS IMPOSABLES	AUTRES DETTES
TOTAL			9GF	9GH

ANNEXE 5

CALCUL DES ÉLÉMENTS DE PLAFONNEMENT DE L'IFI

Si vous bénéficiez du plafonnement, utilisez cette fiche de calcul. Procédez alors selon les modalités suivantes :

1° Remplissez le tableau A. Pour cela, il vous appartient de calculer personnellement les cotisations d'impôt sur le revenu à prendre en compte en consultant le site impots.gouv.fr. Les calculs du tableau A ont pour résultat le montant de la ligne 9PR ;

2° Complétez le tableau B : vous obtenez la valeur de la ligne 9PX.

A. IMPÔTS DUS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER AU TITRE DES REVENUS ET PRODUITS DE 2017

	DÉCLARATION DE REVENUS 1	
	REDEVABLE de l'IFI	PERSONNES dont les biens n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI du redevable
	1	2
REVENUS ET PRODUITS montant net imposable		
Traitements et salaires		
Pensions, retraites, rentes		
Revenus de valeurs et capitaux mobiliers		
Revenus fonciers		
Bénéfices agricoles		
Bénéfices industriels et commerciaux		
Bénéfices non commerciaux		
Rémunérations des gérants et associés		
Plus-values soumises au taux proportionnel ou au barème progressif		
SOUS TOTAL	A	B
REVENU TOTAL IMPOSABLE avant imputation des déficits, charges et abattements C = A + B	C	
Pourcentage D = A / C	D	
IMPÔTS NETS À PAYER PAR LE REDEVABLE DE L'IFI		
IMPÔT SUR LES REVENUS soumis au barème progressif au titre de 2017 (avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition payée à l'étranger et des retenues non libératoires)	E	
Montant de l'IMPÔT SUR LES REVENUS progressif à prendre en considération F = E x D	F	
Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus	G	
IMPÔT SUR LES REVENUS soumis à taux proportionnels	H	
IMPÔT ACQUITTÉ À L'ÉTRANGER (n'ayant pas donné lieu à un crédit d'impôt représentatif d'une imposition payée à l'étranger)	I	
PRÉLÈVEMENTS LIBÉRATOIRES ACQUITTÉS EN 2017	J	
Montant des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...), au taux global de 17,2 % s'agissant par exemple des revenus du patrimoine, contribution salariale sur les gains de levée d'options ou d'acquisition d'actions gratuites, contribution sociale sur les gains de parts de <i>carried interest</i> et contribution sur les « retraites chapeau »	K	
TOTAL L = F + G + H + I + J + K	L	

B. REVENUS DU REDEVABLE À PRENDRE EN COMPTE

REVENUS ET PRODUITS PERÇUS au titre de 2017 en France et à l'étranger	MONTANT BRUT	FRAIS PROFESSIONNELS <i>Montant éventuellement plafonné</i>	MONTANT NET DE FRAIS PROFESSIONNELS
	1	2	1 - 2
Traitements, salaires (y compris les avantages en nature)		a	
Pensions, retraites, rentes			
Rentes viagères à titre onéreux (fraction imposable en fonction de l'âge du créancier lors de l'entrée en jouissance)			b
Revenus de valeurs et capitaux mobiliers (y compris crédits d'impôt, avant abattement)		c	
Revenus fonciers			d
Bénéfices agricoles (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à un centre de gestion agréé)			d
Bénéfices industriels et commerciaux (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à un centre de gestion agréé)			d
Bénéfices non commerciaux (avant majoration pour les personnes n'adhérant pas à une association agréée)			d
Rémunération des gérants et associés		a	
Déficit catégoriel antérieur dont l'imputation sur le revenu global n'est pas autorisée par l'article 156 du CGI et imputé sur les revenus de mêmes catégories			-
Plus-values y compris celles exonérées d'impôt sur le revenu (avant seuils, réductions et abattements)			
Revenus exonérés d'impôt sur le revenu et autres revenus			
Revenus perçus à l'étranger			
Produits soumis à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu			
REVENU DISPONIBLE DU REDEVABLE Somme à reporter ligne 9PX de la déclaration			9PX
a. Selon l'option choisie sur la déclaration de revenus 2017 : 10 % ou frais réels	b. Fraction imposable. Moins de 50 ans : 70 % ; 50 à 59 ans : 50 % ; 60 à 69 ans : 40 %, plus de 69 ans : 30 %	c. Frais de garde ou d'encaissement	d. A l'exclusion de certains déficits

REVENUS DU REDEVABLE AU SENS DE L'IFI À PRENDRE EN COMPTE

REVENUS SOUMIS À L'IR

- Les revenus nets de frais professionnels perçus par le foyer fiscal en 2017, avant toute déduction et abattement et après déduction des seuls déficits catégoriels imputables sur le revenu global c'est-à-dire ceux constatés dans le cadre d'une activité professionnelle : BIC (à l'exclusion des déficits à caractère non professionnel et de ceux des loueurs en meublés non professionnels), BNC provenant de l'exercice d'une profession libérale ou des charges et offices dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçants (à l'exclusion des déficits non commerciaux à caractère non professionnel), BA (à l'exclusion des déficits agricoles lorsque le total des autres revenus nets catégoriels dépasse 108 904 €).
- Les autres revenus, revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux pour leur montant net et les RCM pour leur montant net avant abattement. En revanche, ne sont pas pris en compte les déficits provenant d'une activité patrimoniale tels que, notamment, les déficits fonciers résultant d'intérêts d'emprunt ou d'autres dépenses pour la fraction du déficit excédant 10 700 €.
- Les déficits catégoriels dont l'imputation sur le revenu global au titre de l'année de leur réalisation n'est pas autorisée par l'article 156 du CGI,

sont retenus pour le calcul du plafonnement au titre de l'année de leur imputation sur les revenus de la même catégorie. Le montant imputable ne peut excéder le montant total des revenus.

- Les plus-values sont déterminées sans considération des seuils, réductions et abattements prévus par la loi. Ainsi, pour les plus-values immobilières, il n'est pas tenu compte de la réduction à taux progressif par année de détention. Pour les valeurs mobilières, il n'est pas tenu compte de l'abattement progressif pour durée de détention (abattement commun de 50 % ou 65 % ou abattement renforcé de 50 %, 65 % ou 85 %), ni de l'abattement spécifique prévu au profit des dirigeants de PME européennes qui cèdent les titres de leur société en vue de leur départ à la retraite, au profit des impatriés, ni de la moins-value nette sur cessions de valeurs mobilières cotées et non cotées ainsi que de la perte sur les produits dérivés.

Les moins values qui n'ont pas pu être prises en compte au titre de l'année de leur réalisation sont retenues l'année de leur imputation à l'impôt sur le revenu pour le calcul du second terme de comparaison.

Remarque. En cas de décès, les revenus du conjoint décédé imposés dans la déclaration commune d'impôt sur le revenu sont exclus de la somme des revenus nets. Pour les époux mariés sous un régime de

communauté, les revenus et produits portés sur cette déclaration et qui proviennent de la communauté sont retenus pour la moitié de leur montant.

REVENUS EXONÉRÉS D'IR ET AUTRES REVENUS RÉALISÉS EN FRANCE OU HORS DE FRANCE EN 2017

- Revenus, notamment de placements, exonérés d'impôt sur le revenu (livret A, livret de développement durable...);
- plus-values immobilières exonérées d'impôt sur le revenu (habitation principale, immeuble détenu depuis plus de 30 ou de 22 ans...) sans considération des réductions et abattements, même exceptionnels;
- autres revenus, dont les produits attachés aux bons et contrats de capitalisation ainsi qu'aux placements de même nature (assurance-vie), qui sont pris en compte lors du dénouement ou du rachat total ou partiel du bon, contrat ou placement.

PRODUITS DE 2017 SOUMIS, EN FRANCE OU À L'ÉTRANGER, À PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE DE L'IR

Remarque. L'appréciation du total des revenus s'effectue abstraction faite des charges du revenu global, de l'abattement prévu en faveur des personnes âgées ou invalides et de l'abattement pour enfants mariés ou chargés de famille rattachés.

ANNEXE 6

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE **2018**

IMPUTATION DU MONTANT DES IMPÔTS DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI ACQUITTÉS HORS DE FRANCE

Avant de remplir cette annexe, consultez la notice.

1. Nom du pays où sont situés les biens ayant donné lieu au paiement de l'impôt					A	
2. Valeur nette des biens imposables en France situés dans le pays désigné en A					B	
3. Valeur nette de la totalité des biens imposables en France					C	
4. Montant de l'impôt français dû sur la totalité des biens imposables					D	
5. Maximum déductible de l'impôt ligne D au titre de l'impôt payé dans le pays visé en A					E = (D × B) / C	E
6. Montant des droits simples payés dans le pays visé en A en raison des mêmes biens imposés en France						
Nom de l'impôt	Date des paiements	Montants des paiements en devises étrangères	Cours du change au jour des paiements	Montants en euros		
				+		
				+		
				+		
				+		
				+		
Total des montants en euros					F	
Pièces justificatives jointes						
7. Montant de l'impôt effectivement imputable au titre du pays visé ci-dessus : porter la plus faible des deux sommes E ou F					G	
8. Montant de l'impôt à imputer						9RS

Annexe 2 : Imposition à l'IFI de la Branche B de la famille A

M. et Mme B (de la famille A) sont mariés, avec un enfant ne faisant pas partie de leur foyer fiscal IFI. M. B vit en France, où il est commerçant. Mme B exerce une activité professionnelle à Rome (Italie) et y réside principalement.

Au premier janvier N, le patrimoine immobilier du foyer est composé des biens suivants :

Biens communs :

- la Résidence Principale (RP) de Monsieur B située en France et évaluée à sept cent mille euros (700 000 €) ;
- un immeuble de rapport situé en France et évalué à un million d'euros (1 000 000 €).

Biens propres :

- la RP de Madame B située à Rome (Italie) appartenant à Madame B et évaluée à deux millions d'euros (2 000 000 €) ;
- un immeuble de rapport situé en France appartenant à Madame B et évalué à un million cinq cent mille euros (1 500 000 €).

Le patrimoine total est donc de cinq million deux cent mille euros (5 200 000 €).

En application des principes rappelés ci-avant, l'appartement sis à Rome ne sera pas soumis à IFI.

Ainsi, la base taxable à l'IFI sera de trois million deux cent mille euros (700 000 € + 1 000 000 € + 1 500 000 € = 3 200 000 €).

Dans l'hypothèse où l'appartement situé à Rome serait un bien de communauté, la moitié de sa valeur serait à ajouter à celle des biens passibles de l'impôt (la moitié appartenant alors à Monsieur B, résident fiscal français). Dans ce cas, la base taxable à l'IFI s'élèverait à quatre million deux cent mille euros (4 200 000 €).

Annexe 3 : Chaîne de participation et valeur taxable à l'IFI

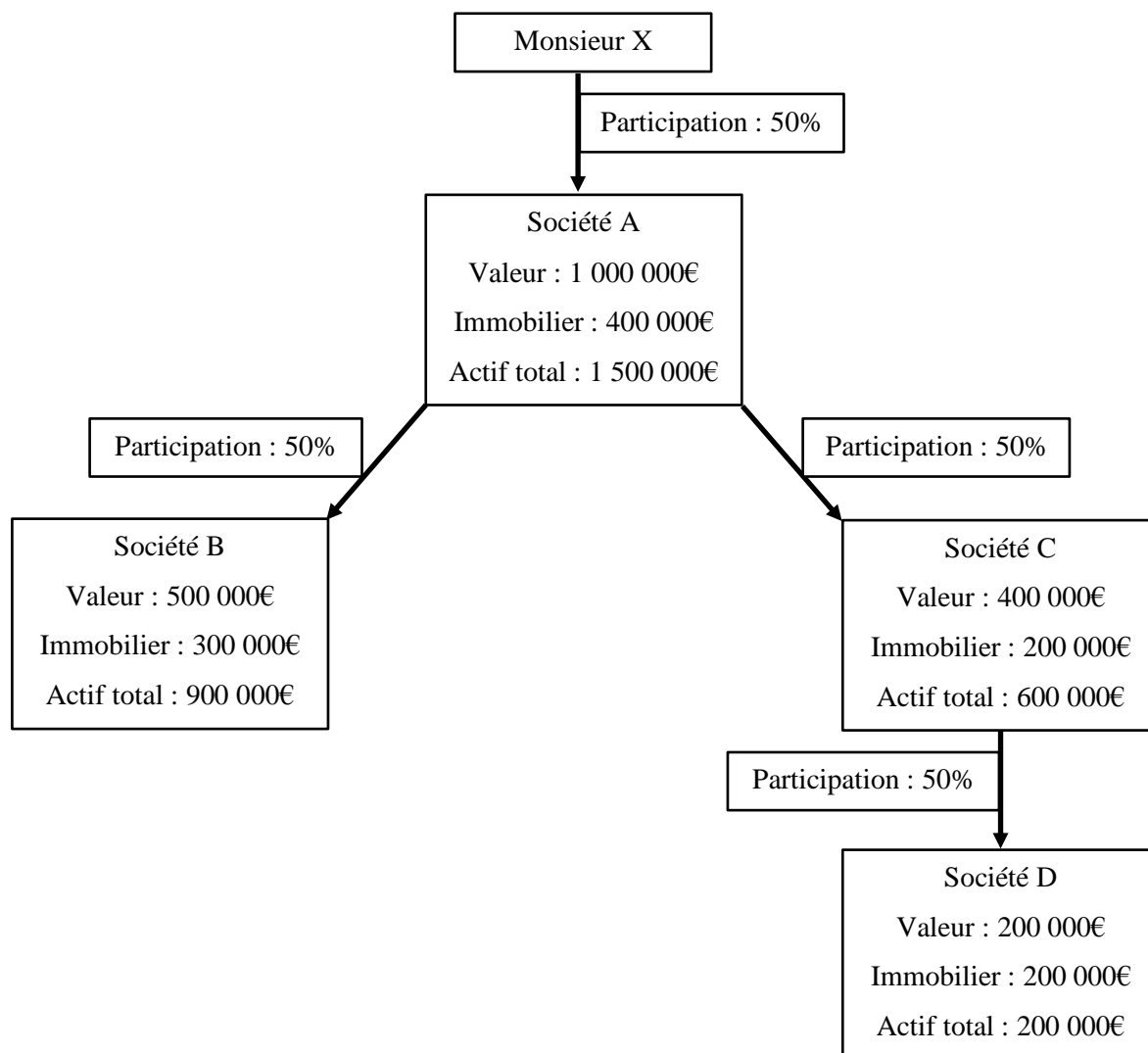


Figure 7 : Schéma de détention d'une chaîne de participation complexe

Branche B :

La société B est la société détenant un bien immobilier imposable dont le niveau dans la chaîne de participation est le plus bas dans sa branche. Il convient donc de déterminer en premier lieu le coefficient correspondant à la fraction des parts de la société B représentative de biens ou droits immobiliers imposables. On détermine le coefficient de la société B égal à la valeur de l'immeuble imposable divisé par la valeur totale des actifs de la société B :

$$\frac{300\,000}{900\,000} = 1/3$$

Ce coefficient est ensuite appliqué à la valeur des parts de B que détient A :

$$(500\,000\,€ \times 50\%) \times \frac{1}{3} = 83\,333\,€$$

Branche C-D :

La société D est la société détenant un bien immobilier imposable dont le niveau dans la chaîne de participation est le plus bas dans sa branche. On détermine son coefficient représentant la fraction de la valeur des parts de D correspondant aux biens et droits immobiliers. Le coefficient de la société D est 1 car le seul actif qu'elle possède est son bien immobilier. La valeur imposable des titres de D détenue par C est donc de :

$$(200\,000\ \text{€} \times 50\%) \times 1 = 100\,000\ \text{€}$$

En conséquence, la valeur vénale totale des biens et droits immobiliers imposables détenus directement et indirectement par C est égale à la valeur des biens et droits immobiliers imposables détenus par C + valeur imposable des parts ou actions de D détenue par C, soit :

$$200\,000\ \text{€} + 100\,000\ \text{€} = 300\,000\ \text{€}$$

Le coefficient de fraction imposable des titres de C est alors de :

$$\frac{300\,000}{600\,000} = 1/2$$

La valeur imposable des titres de C que détient A est donc de :

$$(400\,000\ \text{€} \times 50\%) \times \frac{1}{2} = 100\,000\ \text{€}$$

Conclusion :

On va calculer la valeur imposable des titres de A. Pour cela, on ajoute la valeur des biens et droits immobiliers imposables détenus directement et indirectement par la société A :

$$400\,000\ \text{€} + 83\,333\ \text{€} + 100\,000\ \text{€} = 583\,333\ \text{€}$$

On en déduit le coefficient correspondant à la fraction imposable de la valeur des titres de la société A :

$$\frac{583\,333}{1\,500\,000}$$

Ainsi, la valeur imposable des titres de A que Monsieur X, qui détient 50 % de la société A, doit inclure dans son assiette de l'IFI, est de :

$$(1\,000\,000\ \text{€} \times 50\%) \times \frac{583\,333}{1\,500\,000} = 194\,444\ \text{€}$$

Annexe 4 : Exonération en raison de l'affectation à une activité éligible et du pourcentage de droits de vote

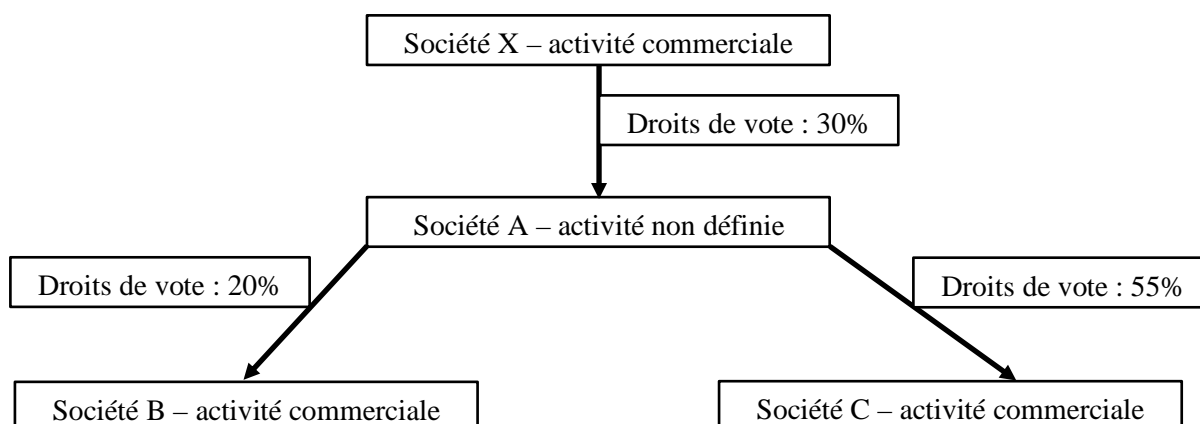


Figure 8 : Schéma de détention des droits de vote dans un groupe de sociétés

« Les immeubles détenus par A et affectés à l'activité commerciale de B ne pourront pas bénéficier de l'exclusion dès lors que X ne détient pas la majorité des droits de vote de B (et à moins qu'elle y exerce en fait le pouvoir de décision). Ils devront être retenus pour la détermination de la valeur imposable des parts de la société X. En revanche, les immeubles détenus par A et affectés à l'activité commerciale de C pourront bénéficier de l'exclusion et ne seront pas retenus pour le calcul de la fraction de la valeur des parts de la société X.¹³⁹ »

¹³⁹ II- B- 2- § 260 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20180608

Annexe 5 : Non prise en compte de l'endettement d'une société

Situation initiale :

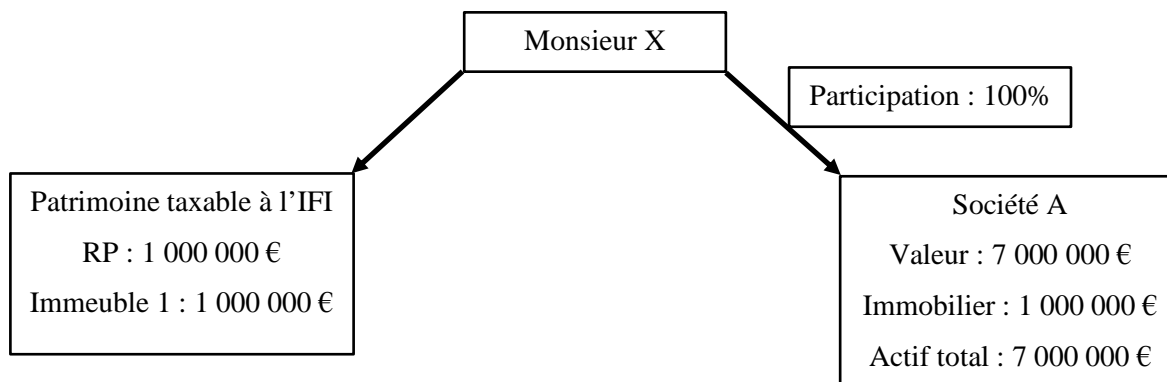


Figure 9 : Schéma illustratif de la détention d'un patrimoine immobilier personnel et du contrôle d'une société

Le patrimoine taxable à l'IFI de Monsieur X est de 2 700 000 € décomposés comme suit :

- RP : 1 000 000 € × 70% = 700 000 € ;
- Immeuble 1 : 1 000 000 € ;
- Société A : $\frac{1\,000\,000}{7\,000\,000} \times 7\,000\,000 \text{ €} \times 100\% = 1\,000\,000 \text{ €}$.

Situation avec endettement et sans le texte de loi anti-abus :

Imaginons désormais que la société A s'endette à hauteur d'un million d'euros (1 000 000 €) afin d'acquérir l'immeuble 1 de Monsieur X. Par soucis de simplification, nous utiliserons la méthode patrimoniale pour réévaluer la valeur de la société A, c'est-à-dire la différence entre les valeurs des actifs et des passifs.

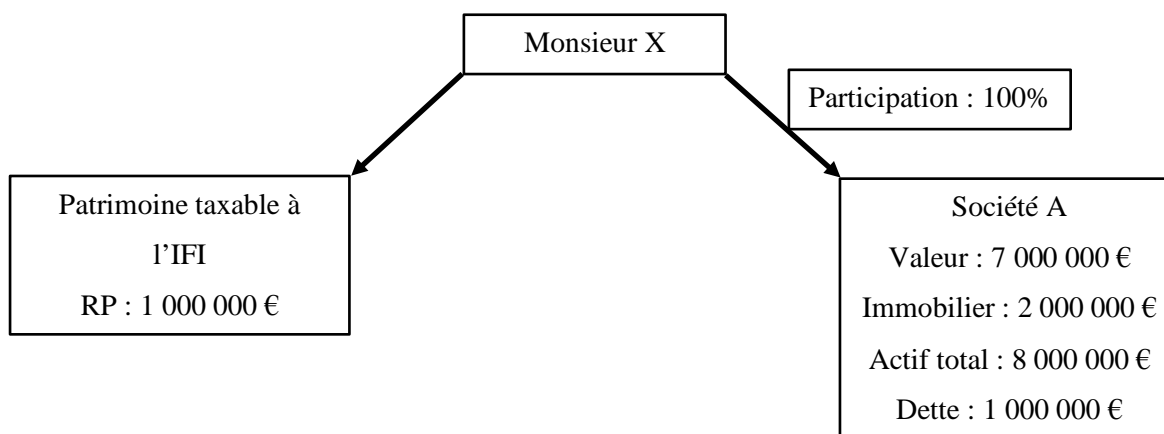


Figure 10 : Schéma de détention d'un patrimoine immobilier personnel et de contrôle d'une société endettée

La valeur de la société A est toujours de sept millions d'euros puisque, par la méthode patrimoniale, nous avons l'actif total de huit millions moins le passif d'un million d'euros. Mais quel est désormais le patrimoine taxable à l'IFI de Monsieur X ?

Le patrimoine taxable à l'IFI de Monsieur X est de 2 450 000€ décomposés comme suit :

- RP : $1\,000\,000\ \text{€} \times 70\% = 700\,000\ \text{€}$;
- Société A : $\frac{2\,000\,000}{8\,000\,000} \times 7\,000\,000\ \text{€} \times 100\% = 1\,750\,000\ \text{€}$.

Par cette simple opération d'endettement, Monsieur X a diminué sa base taxable à l'IFI de deux cent cinquante mille euros (250 000 €) tout en conservant la propriété intégrale de son patrimoine immobilier, soit une économie de deux mille cent quarante euros (2 140 €). Pour cette raison, l'administration fiscale a inscrit cette loi anti-abus à l'article 973 du CGI.

Situation avec endettement et avec le texte de loi anti-abus :

La valeur de la société A est à présent, pour ce qui va concerner l'IFI, de huit millions d'euros puisque, par la méthode patrimoniale, nous avons l'actif total de huit millions sans déduction de passif en raison du 1° du II de l'article 973 du CGI. Quel sera le patrimoine taxable à l'IFI de Monsieur X selon les règles de l'IFI ?

Le patrimoine taxable à l'IFI de Monsieur X est de 2 700 000 € décomposés comme suit :

- RP : $1\,000\,000\ \text{€} \times 70\% = 700\,000\ \text{€}$;
- Société A : $\frac{2\,000\,000}{8\,000\,000} \times 8\,000\,000\ \text{€} \times 100\% = 2\,000\,000\ \text{€}$.

Cette mesure anti-abus permet donc bien de neutraliser les effets indésirables, pour l'administration fiscale, d'endettements qui auraient été réalisés dans un but principalement fiscal en conservant la base taxable à l'IFI pour les redevables et leur foyer fiscaux IFI.

Annexe 6 : Barème de l'article 669 du CGI

La valeur est exprimée en pourcentage de la pleine-propriété du bien.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
Moins de...		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus...	10 %	90 %

Annexe 7 : Morcellement de l'exonération d'un bien rural partiellement professionnel

Soit un bien rural d'une valeur vénale d'un million d'euros (1 000 000 €) appartenant à Madame C et Monsieur A et une société X, dont l'activité est principalement agricole, détenue à soixante-dix pour cent (70%) par le groupe familial.

On considère que le bail consenti à la société X par Madame C et Monsieur A répond aux conditions exigées pour faire bénéficier au bien du statut de bien professionnel. Madame C et Monsieur A, qui exercent tous les deux leur activité professionnelle principale dans cette société, disposent de la moitié (50%) des droits de vote, les vingt pour cent (20%) restants appartenant à d'autres membres du groupe familial ne travaillant pas dans la société.

Alors, le bien est exonéré à hauteur de cinquante pour cent (50%) de sa valeur vénale en raison de sa qualification en bien professionnel, soit cinq cent mille euros :

$$ExoPro = 50\% \times 1\,000\,000 \text{ €} = 500\,000 \text{ €}.$$

Reste donc que la moitié du bien n'est pas qualifié d'actif professionnel.

L'exonération sur ces cinq cent mille euros restants sera alors de :

$$Exo1 = 101\,897 \text{ €} \times \frac{3}{4} = 76\,423 \text{ €}$$

$$Exo2 = (500\,000 \text{ €} - 101\,897 \text{ €}) \times \frac{1}{2} = 199\,052 \text{ €}$$

Finalement, l'exonération totale du bien sera de sept cent soixante-quinze mille quatre cent soixante-quinze euros :

$$ExoTot = ExoPro + Exo1 + Exo2 = 500\,000 \text{ €} + 76\,423 \text{ €} + 199\,052 \text{ €} = 775\,475 \text{ €}$$

La valeur totale déclarée à l'IFI sera de deux cent vingt-quatre mille cinq cent vingt-cinq euros (224 525€) pour une valeur vénale réelle d'un million d'euros, soit un peu moins de vingt-cinq pour cent.

Annexe 8 : Calcul de l'imposition à l'IFI

Pour P, la valeur nette taxable du patrimoine	Imposition applicable (%)	Formule de calcul rapide pour P, la valeur nette taxable du patrimoine
$P < 800\,000\text{ €}$	0,00	0
$800\,000\text{ €} < P < 1\,300\,000\text{ €}$	0,50	Si $1\,300\,000\text{ €} < P < 1\,400\,000\text{ €}$: $2\,500 + (P - 1\,300\,000) \times 0,005 - [(17\,500 - 0,0125 \times P)]$
$1\,300\,000\text{ €} < P < 2\,570\,000\text{ €}$	0,70	Si $P > 1\,400\,000\text{ €}$: $2\,500 + (P - 1\,300\,000) \times 0,007$
$2\,570\,000\text{ €} < P < 5\,000\,000\text{ €}$	1,00	$11\,390 + (P - 2\,570\,000) \times 0,01$
$5\,000\,000\text{ €} < P < 10\,000\,000\text{ €}$	1,25	$35\,690 + (P - 5\,000\,000) \times 0,0125$
$10\,000\,000\text{ €} < P$	1,50	$98\,190 + (P - 10\,000\,000) \times 0,015$

Annexe 9 : Imputation d'un IFI étranger

Monsieur B possède au premier janvier 2018 un patrimoine immobilier d'une valeur vénale nette, avant déduction de l'IFI, de huit millions d'euros (8 000 000 €). Ce patrimoine est composé en totalité d'actifs imposables. Certains de ces biens étant situés à l'étranger, Monsieur B a dû acquitter en avril 2018 pour cinq mille euros (5 000 €) d'impôts sur la fortune étrangers et imputables sur l'IFI. Commençons par calculer le montant théorique de l'IFI avant imputation des impôts étrangers selon la formule du tableau en annexe¹⁴⁰, avec $P = 8\,000\,000\text{ €}$:

$$IFI_{théorique\ 1} = 35\,690\text{ €} + (P - 5\,000\,000) \times 0,0125 = 73\,190\text{ €}$$

On calcule ensuite l'IFI théorique en imputant les impôts étrangers :

$$IFI_{théorique\ 2} = 73\,190\text{ €} - 5\,000\text{ €} = 68\,190\text{ €}$$

Par conséquent, la valeur nette du patrimoine imposable de Monsieur B est de :

$$Pat_{imp} = P - IFI_{théorique\ 2} = 8\,000\,000\text{ €} - 68\,190\text{ €} = 7\,931\,810\text{ €}$$

L'IFI alors exigible est :

$$IFI_{exigible} = 35\,690\text{ €} + (Pat_{imp} - 5\,000\,000) \times 0,0125 = 72\,338\text{ €}$$

Auquel on déduit finalement les impôts similaires déjà acquittés à l'étranger :

$$IFI_{final} = 72\,338\text{ €} - 5\,000\text{ €} = 67\,338\text{ €}$$

¹⁴⁰ [Annexe 4 : Calcul de l'imposition à l'IFI](#)

Annexe 10 : Détermination de la TMI et calcul de l'IRPP en 2018

Tranches en €
(Valeur du quotient : R / N)

Tranches	Taux
Jusqu'à 9 807 €	0%
De 9 807 € à 27 086 €	14 %
De 27 087 € à 72 617 €	30 %
De 72 618€ à 153 783 €	41%
Plus de 153 784 €	45 %

R = Revenu Imposable

N = Nombre de parts

Formule de calcul
de l'impôt brut

	0%
$(R \times 0,14) - (1372,98 \times N)$	14 %
$(R \times 0,3) - (5706,74 \times N)$	30 %
$(R \times 0,41) - (13 694,61 \times N)$	41%
$(R \times 0,45) - (19 845,93 \times N)$	45 %

Plafonnement des effets du QF :

1527€ par ½ part additionnelle

Tableau issu du cours de Mme Florence FORGEARD dispensé en Master 2 Conseil en Gestion de Patrimoine et Banque Privée à l'IGP Dauphine

Annexe 11 : Simulation de plus-value immobilière privée



Publié sur *Notaires de Paris - Ile-de-France* (<http://www.notaires.paris-idf.fr>)

[Accueil](#) > [Outils](#) > Calcul des plus-values immobilières sur maison et appartement

URL source: <http://www.notaires.paris-idf.fr/outil/immobilier/calcul-des-plus-values-immobilières-sur-maison-et-appartement>

CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

**RAPPEL DE VOS
DONNÉES:**

Date de la vente	01/09/2018
Prix de la vente	3 000 000 €
Frais et taxes	0 €
Date d'acquisition	01/09/2003
Prix d'acquisition	2 000 000 €
Frais, travaux...	450 000 €

PLUS-VALUE BRUTE	550 000 €
CALCUL DE L'IMPÔT DE PLUS-VALUE HORS PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	
Abattement pour durée de détention	330 000 €
Plus-value nette imposable	220 000 €
TOTAL DE L'IMPÔT HORS PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	41 800 €
CALCUL DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX DUS	
Abattement de CSG pour durée de détention	90 750 €
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	78 991 €
CALCUL DE LA TAXE ADDITIONNELLE	
TOTAL TAXE ADDITIONNELLE	11 000 €
MONTANT TOTAL DE L'IMPÔT À PAYER	131 791 €

[>Masquer les détails de calcul](#)

Annexe 12 : Calcul des DMTG en ligne directe

Droits de succession et de donation en ligne directe au 1er janvier 2018			
Abattement	Tranches (après abattement)	Taux	À soustraire pour un calcul rapide
	≤ 8 072 €	5 %	0 €
Succession et donation : 100 000 € entre parents et enfants ; Donation : 31 865 € entre grand-parent et petit-enfant et 5 310 € entre arrière grand-parent et arrière petit-enfant ; Donation de logement neuf (jusqu'au 31.12.19) : 100 000 € si la donation est faite au profit d'un ascendant ou d'un descendant ; Don d'argent : abattement supplémentaire de 31 865 € si le donateur a moins de 80 ans pour un don aux enfants, petits-enfants et arrière petits enfants majeurs.	de 8 073 € à 12 109 €	10 %	- 404 €
	de 12 110 € à 15 932 €	15 %	- 1009 €
	de 15 933 € à 552 324 €	20 %	- 1806 €
	de 552 325 € à 902 838 €	30 %	- 57 038 €
	de 902 839 € à 1 805 677 €	40 %	- 147 322 €
	Au-delà de 1 805 677 €	45 %	- 237 606 €



1. Saint-Jean-de-Barrou — Entrée du Village