

TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES

COMMISSION FIDUCIE ET PATRIMOINE



LE NOUVEL IFI

RÉUNION DU 22 MAI 2018





I.F.I.

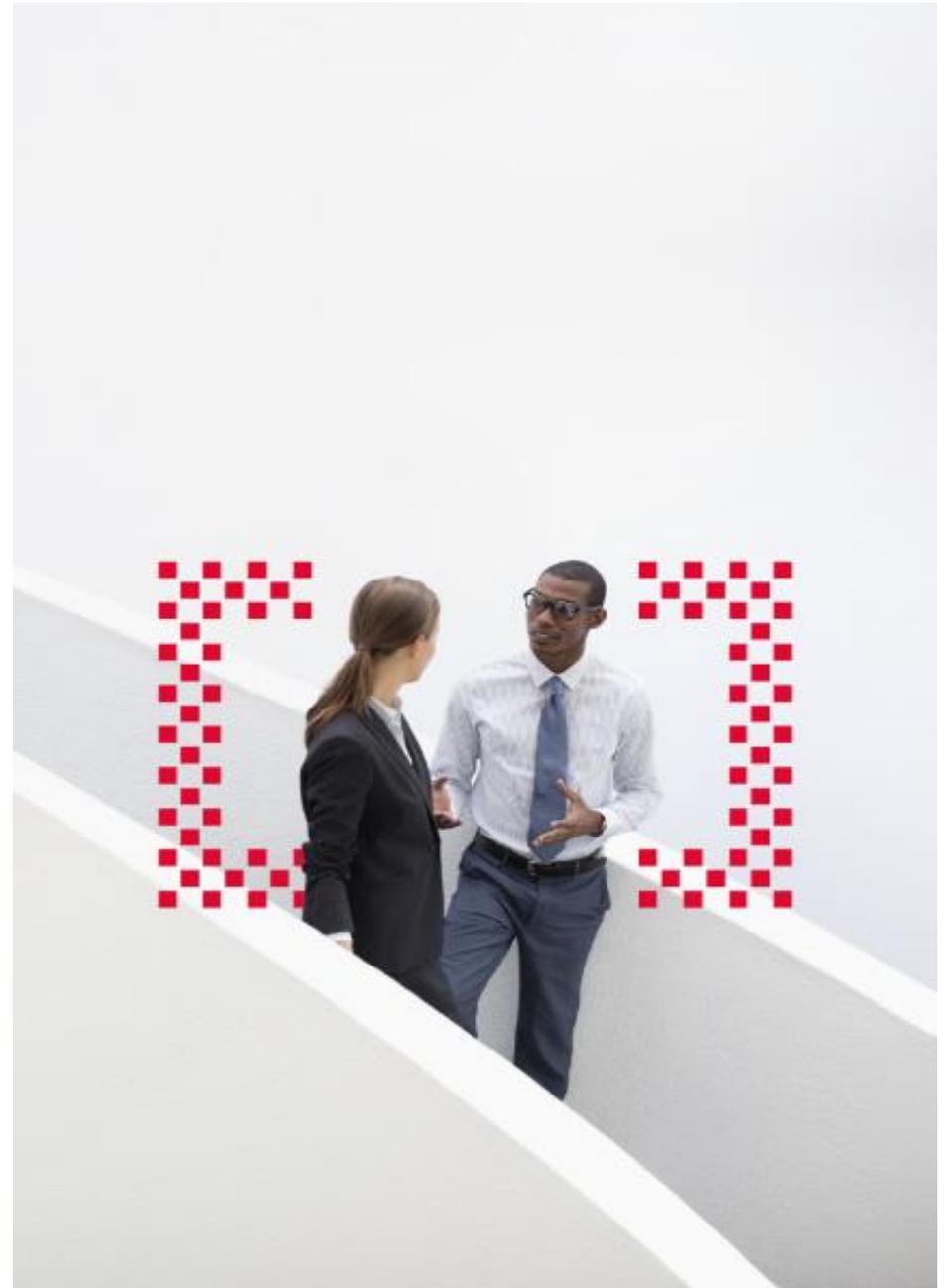
**COMMISSION OUVERTE DU
BARREAU DE PARIS**

22 mai 2018

Jean-François Desbuquois

Cabinet d'avocats Fidal

1. La philosophie de l'I.F.I



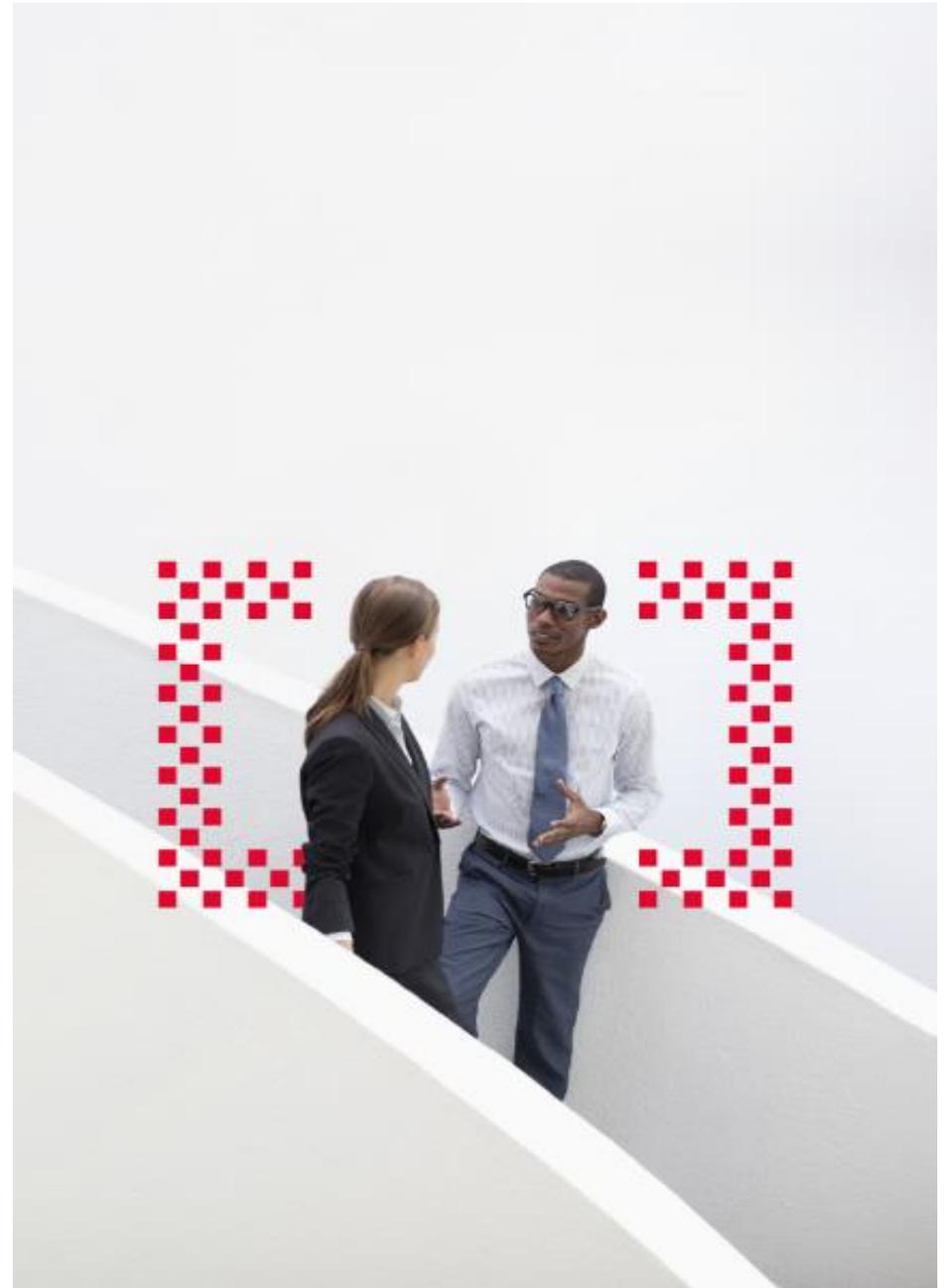
1 La philosophie de l'I.F.I.

PRINCIPES : UN IMPÔT SUR LA FORTUNE RECENTRÉ SUR L'IMMOBILIER

- Rien que l'immobilier... mais tout l'immobilier direct ou indirect.
- Exclusion des immeubles affectés à une activité professionnelle (appréciation complexe dans certaines hypothèses).
- Éviter la transformation par le redevable de ses actifs immobiliers taxables en actifs financiers non imposables.

⇒ Un nouvel impôt construit sur la matrice de l'ISF mais avec d'importants aménagements (abandon de la notion de prépondérance immobilière des sociétés pour aller vers la « transparence », création de nouveaux cas d'exclusion, multiplication des dispositifs anti-optimisation vis à vis de certaines dettes).

2. L'I.F.I. : ce qui ne change pas par rapport à l'I.S.F.



2 L'I.F.I. : ce qui ne change pas par rapport à l'ISF

LES PERSONNES IMPOSABLES (C.G.I. 964) :

- Uniquement les personnes physiques
- Une imposition par « foyer fiscal I.F.I. » : le redevable avec son conjoint marié, son partenaire de pacs ou son concubin notoire, et leurs enfants mineurs.
- Territorialité :
 - ✓ pour les résidents français: sur leur patrimoine immobilier mondial (sous réserve des conventions internationales, et du mécanisme d'imputation de l'impôt acquitté à l'étranger sur des biens situés hors de France- **art. 980**),
 - ✓ pour les non-résidents: sur leurs biens immobiliers « français » (idem pendant cinq ans pour les non-résidents qui transfèrent leur domicile en France). Profond changement d'approche pour les non résidents- les effets négatifs peuvent être importants.
- Le seuil d'imposition : 1,3 million d'€ d'actif immobilier net imposable.

2 L'I.F.I. : ce qui ne change pas par rapport à l'ISF

- **Les règles d'évaluation (C.G.I. 973)** : calquées sur celles en matière de droits de mutation par décès: taxation sur la valeur vénale réelle des biens (mais nombreuses nouvelles règles dérogatoires concernant la valeur taxable des titres sociaux – cf. slides 37 et s. neutralisation de certains passifs).
- **Un abattement de 30 %** sur la résidence principale (C.G.I. 973, I- 2ème alinéa).
- **Les « décotes »** admises par la jurisprudence devraient perdurer. Pour indivision (entre 20 et 40 %), pour occupation (20 %) avec cumul possible (Cass. com. 16 fév. 2016, n° 14-23.301).
- **Les titres cotés** : dernier cours connu ou moyenne des 30 derniers cours.
- **Le contrôle et le contentieux (C.G.I. 981)** : comme en matière de droits d'enregistrement.

2 L'I.F.I. : ce qui ne change pas par rapport à l'ISF

MAINTIEN DU BARÈME DE L'ISF (C.G.I. 977)

| | Taux applicable (en %) |
|--|------------------------|
| N'excédant pas 800 000 € | 0 |
| Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 € | 0,50 |
| Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 € | 0,70 |
| Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 € | 1 |
| Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 € | 1,25 |
| Supérieure à 10 000 000 € | 1,5 |

- **Maintien de la décote pour les patrimoines compris entre 1,3 et 1,4 m€ pour limiter l'effet de seuil.**

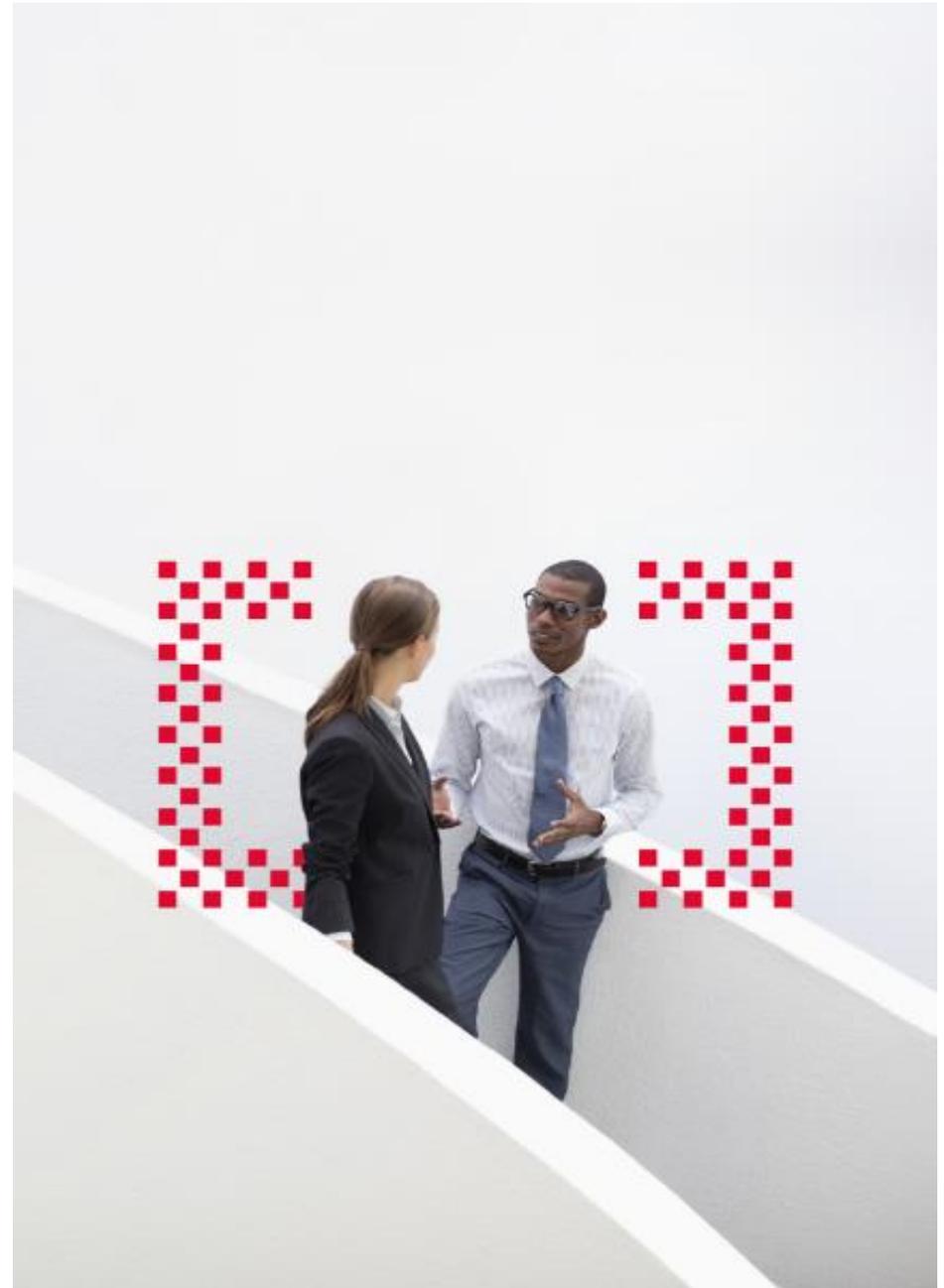
2 L'I.F.I. : ce qui ne change pas par rapport à l'ISF

- **Les obligations déclaratives (C.G.I. 982)** : une déclaration du patrimoine immobilier taxable brut et net sur la déclaration d'IR + des annexes détaillées sur un modèle fourni par l'administration.
- Le principe d'un **plafonnement de l'I.F.I.** pour les résidents français (**C.G.I. 979**) : avec reprise de la règle anti-abus contre les cash-box mais sans la réserve d'interprétation du Conseil constitutionnel (DC 2016-744 du 29 déc. 2016).
- **Une réduction I.F.I. - Dons (C.G.I. 978)** dans la limite de 50.000 euros à hauteur de 75% des versements jusqu'à la date de déclaration.
- Suppression de la réduction ISF PME au 31 décembre 2017.

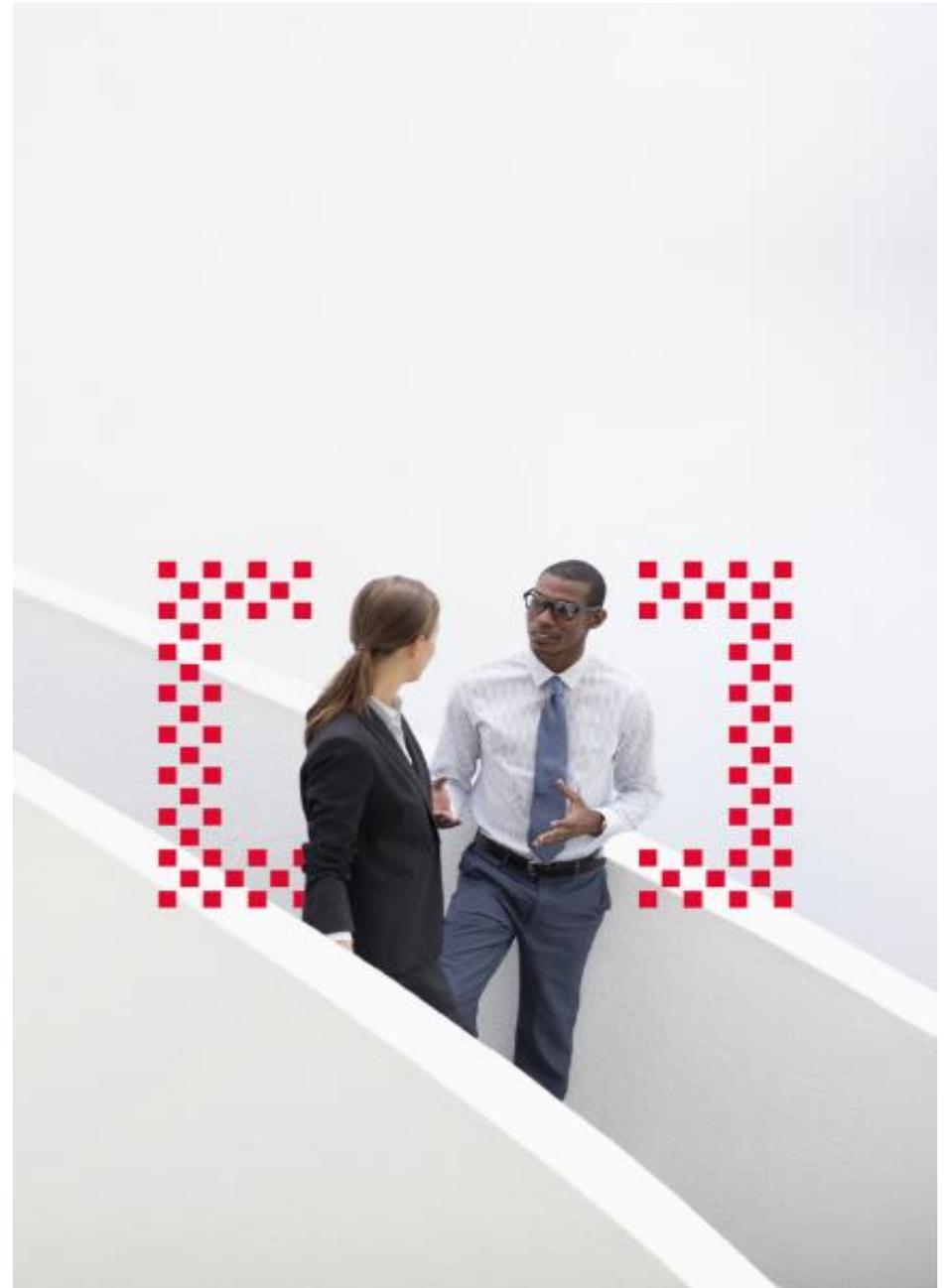
3. L'I.F.I.

CE QUI CHANGE :

- l'assiette de l'impôt (les biens immobiliers **compris** ou **exclus** du champ de l'I.F.I.),
- les actifs immobiliers **exonérés**,
- le passif **déductible** et **non-déductible**.



4. Les actifs immobiliers entrant dans le champ de l'I.F.I.



4 Actifs immobiliers dans le champ de l'I.F.I.

- **Les biens et droits immobiliers (C.G.I. 965)** : pas de définition spécifique pour l'I.F.I., donc appréciation de la qualification au sens du droit privé.
- **Les parts ou actions des sociétés ou d'organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers taxables :**
 - ✓ Toutes les sociétés sont visées et non plus seulement les titres de société à prépondérance immobilière: désormais principe de transparence des structures sociales quelque soit le nombre de degrés d'interposition.
 - ✓ Les autres valeurs mobilières même si elles donnent accès à terme au capital (OC, obligations échangeables en actions) semblent être exclues du champ de l'I.F.I..
 - ✓ Les parts de SCPI, SIIC, OPCI sont dans le champ de l'I.F.I.

4 Actifs immobiliers dans le champ de l'I.F.I.

- La fraction taxable des parts ou actions des sociétés est déterminée :
 - ✓ En appliquant à la valeur vénale des parts ou actions
 - ✓ Un coefficient correspondant au rapport existant entre la valeur vénale réelle des immeubles détenus directement ou indirectement et la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société.

- Exemple :

| | | | |
|-------------------|--------|--------------------|--------|
| Immeuble | 800 K€ | Capital social | 800 K€ |
| Actifs financiers | 800 K€ | Emprunt déductible | 800 K€ |

⇒ valeur économique de la société = 800 K€, prorata 50 %, assiette I.F.I. = 400 K€

4 Actifs immobiliers dans le champ de l'I.F.I.

- Biens grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage (C.G.I. 968) :
 - ✓ Imposables en principe dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.
 - ✓ Reprise de deux exceptions de l'ISF (entraînant partage de l'assiette entre U et NP) :
 - réserve d'usufruit lors de la vente de la nue-propriété à un non-présomptif héritier
 - Réserve d'usufruit lors de la donation de la nue-propriété à l'Etat ou une collectivité etc...
 - ✓ Et reprise d'une troisième exception mais qui est modifiée par rapport à l'ISF :
 - en cas d'usufruit **légal** du conjoint survivant (757 ou 767 C. civ.): usufruitier et nu-propriétaire seront imposés séparément sur la valeur de leurs droits respectifs déterminée suivant le barème de l'article 669 du C.G.I. En revanche si l'usufruit du conjoint résulte d'une donation au dernier vivant ou d'un testament ⇒ imposition de la totalité de la valeur du bien dans le patrimoine de l'usufruitier. Peut offrir une option intéressante.

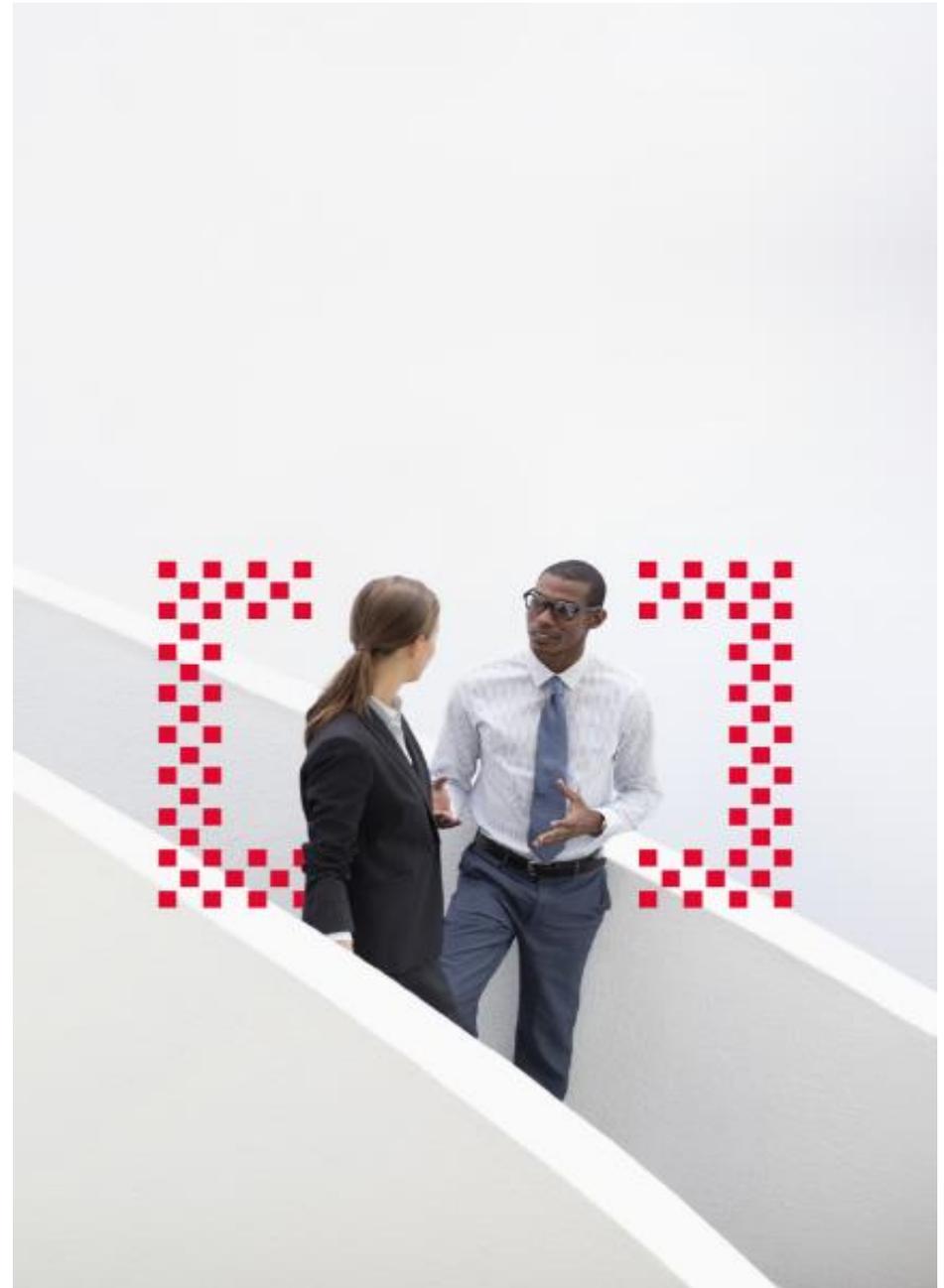
4 Actifs immobiliers dans le champ de l'I.F.I.

- Contrats d'assurance-vie (C.G.I. 972)
 - ✓ Contrats rachetables
 - Imposables à hauteur de la fraction de la valeur des unités de compte représentative des biens immobiliers taxables (parts de SCPI, OPCI).
 - ✓ Contrats non rachetables
 - Exclus de l'I.F.I..

4 Actifs immobiliers dans le champ de l'I.F.I.

- Contrats de crédit-bail et de location-accession (C.G.I. 971)
 - ✓ Les droits du crédit-preneur ou de l'accédant sur le contrat sont compris dans le son patrimoine imposable.
 - Assiette taxable = valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier – Redevances restant à courir – Prix de l'option d'achat.

5. Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.



5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- **Cinq cas d'exclusion pour les parts et actions**
 - ✓ Parts ou actions des sociétés opérationnelles dont le redevable détient moins de 10 %, avec les membres de son foyer IFI,
 - ✓ Biens affectés à l'activité « professionnelle » de la société qui les détient,
 - ✓ Biens affectés à l'activité « professionnelle » d'une société dans un groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle,
 - ✓ Parts des OPC si l'actif est composé de moins de 20 % de biens taxables et si le redevable détient moins de 10 % des parts, avec les membres de son foyer IFI,
 - ✓ Actions de SIIC dont le redevable, avec les membres de son foyer IFI, détient moins de 5%.
- **Un cas de non-rehaussement**
 - ✓ Biens pour lesquels 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 titres imposables qu'il détient dans des sociétés dont il n'a pas le contrôle.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- **Parts ou actions des sociétés opérationnelles dont le redevable détient moins de 10 % (C.G.I. 965, 2°- alinéas 3 à 5)**

- ✓ **Trois conditions :**

- La société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.
- Le redevable détient, directement ou indirectement, avec son foyer fiscal moins de 10 % du capital ou des droits de vote.
- Le redevable ne détient pas avec les membres de son foyer fiscal I.F.I. le contrôle au sens de 150-0 B ter, et ne se réserve pas la jouissance en fait ou en droit des immeubles.

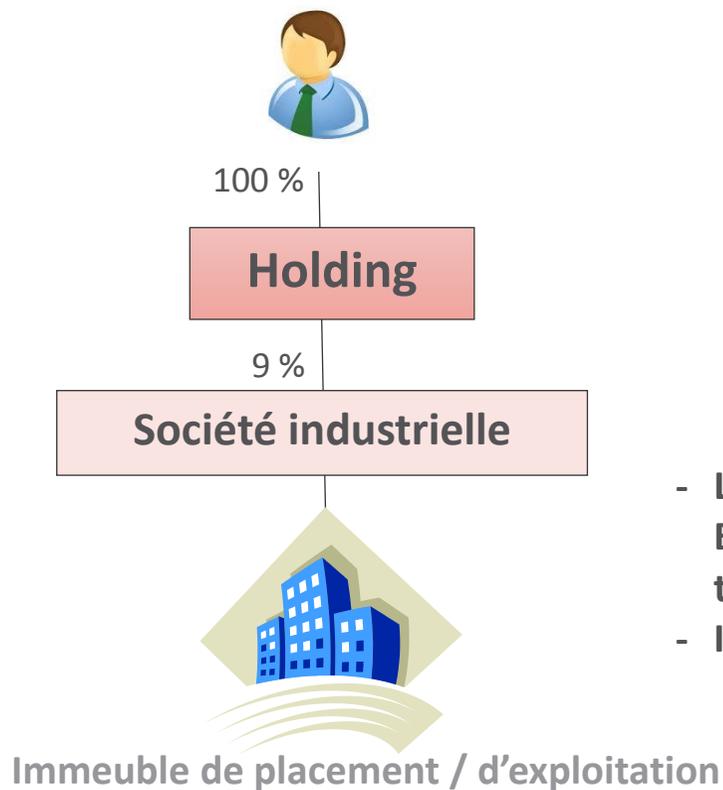
Pas de condition sur l'affectation de l'immeuble. Ce sont les parts ou actions qui sont hors champ.

- ✓ **La notion d'activité commerciale est définie par la loi (art. 966 II) :**

- Référence au articles 34 et 35 du C.G.I. (inclut les activités de promotion et de marchand de biens-mais pas la location meublée)
- Prévoit expressément les holdings animatrices et précise que leur activité est de nature commerciale.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Parts ou actions d'une société opérationnelle dont le redevable détient directement ou indirectement moins de 10 %
 - ✓ Exemple :



- Les actions de la société industrielle sont **EXCLUES** de la valeur taxable à l'I.F.I. des titres de la holding.
- Idem si détention directe des 9 %.

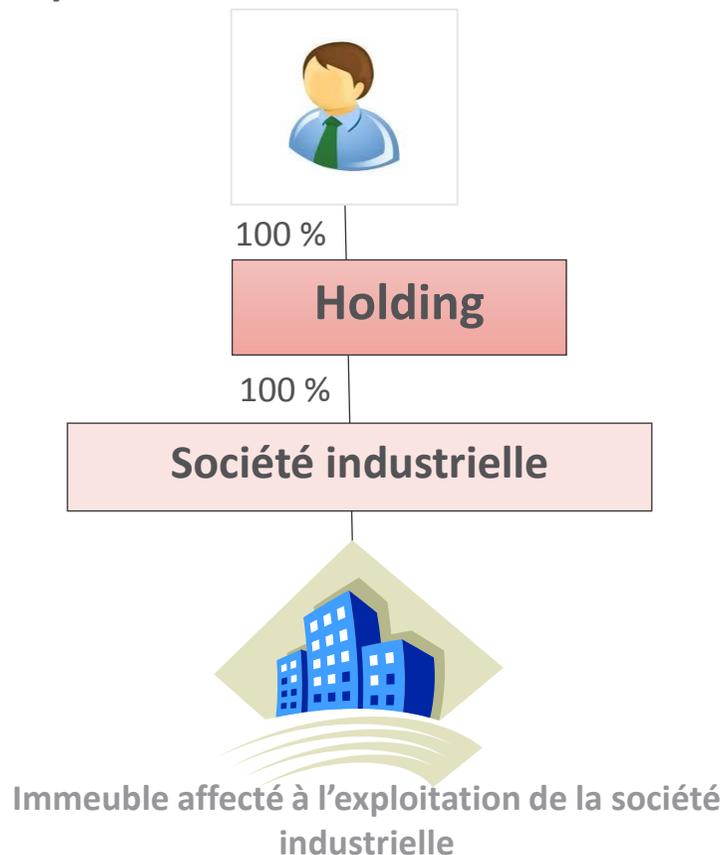
5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Biens affectés à l'exploitation opérationnelle de la société qui les détient (C.G.I. 965, 2°- a)
 - ✓ **Trois conditions :**
 - La société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,
 - La société détient directement les actifs (les actifs qu'elle met à disposition ou donne en location à des tiers ne sont pas couverts par cette exclusion).
 - Affectation des immeubles à sa propre activité opérationnelle.
 - ✓ **Le redevable peut détenir directement ou indirectement les titres de la société opérationnelle propriétaire de l'immeuble.**

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient

✓ Exemple 1 :

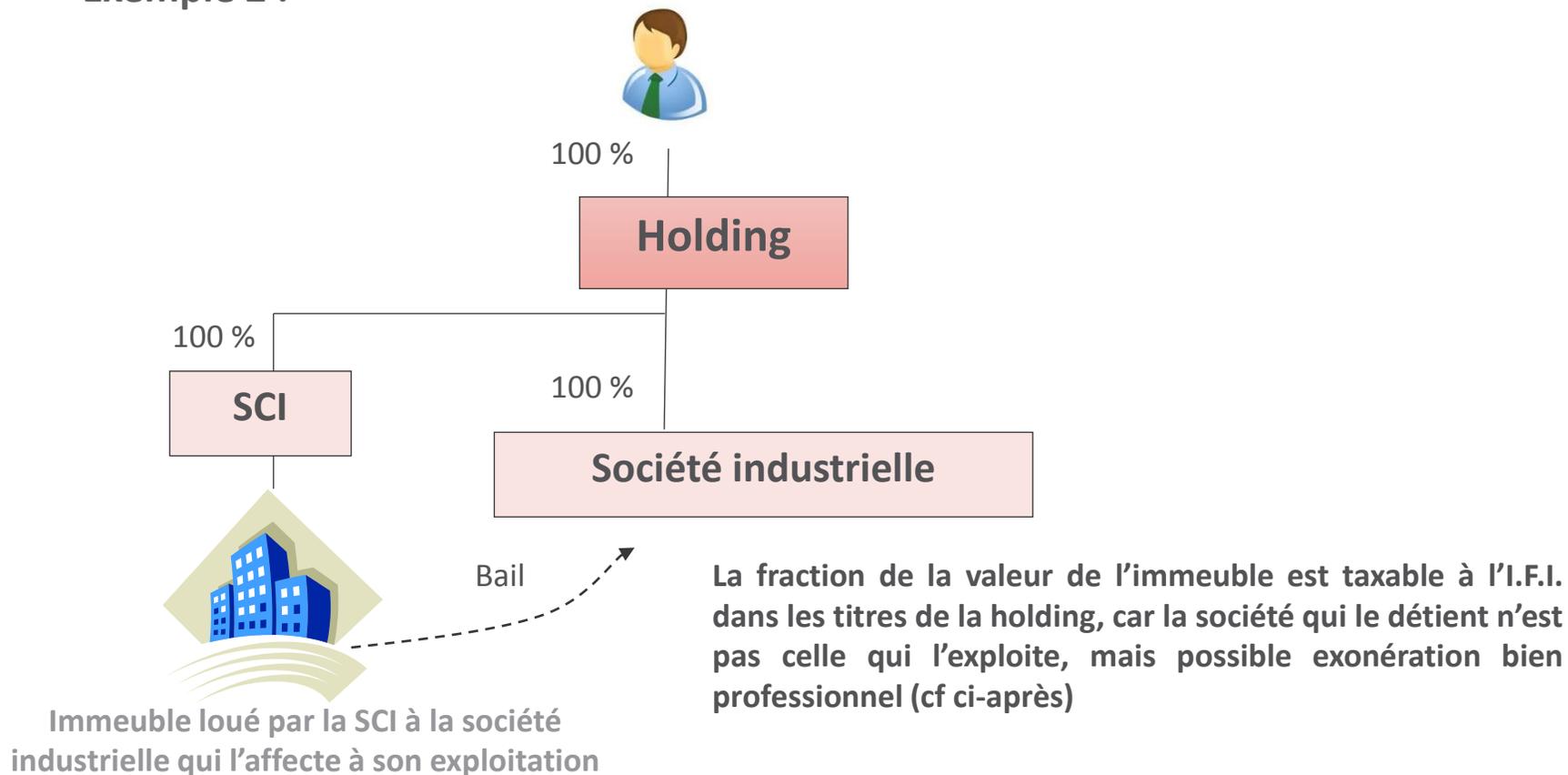


L'immeuble est **EXCLU** dans la détermination de la valeur taxable à l'I.F.I. des titres de la holding. Idem détention directe.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient

✓ Exemple 2 :

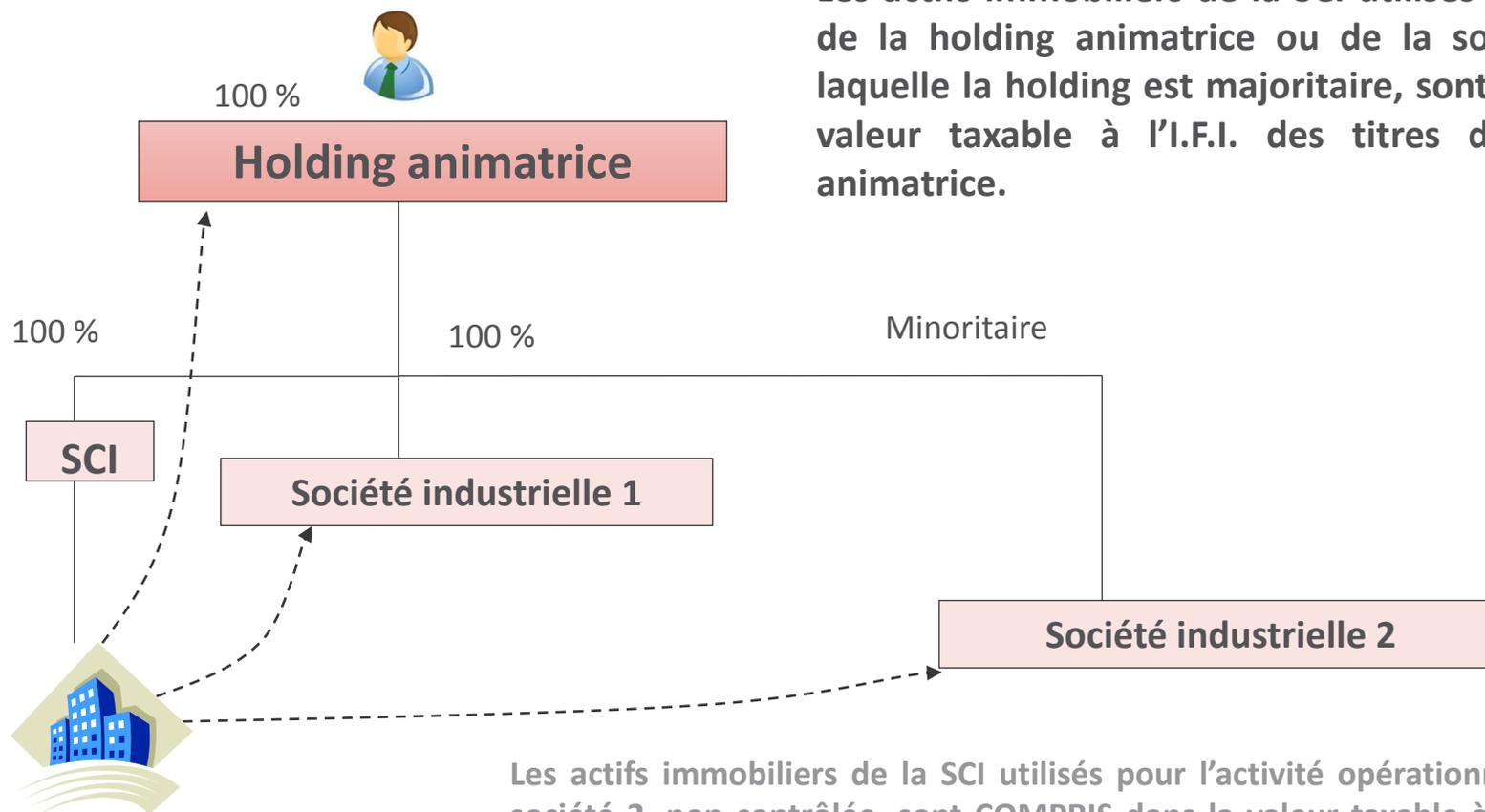


5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Biens affectés à l'exploitation d'une société du groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle (C.G.I. 965, 2°- b)
- Deux conditions :
 - ✓ L'activité de la société dont le redevable détient, directement ou indirectement, les titres est opérationnelle.
 - ✓ Les actifs sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale :
 - de la société dont le redevable détient les titres (même si celle ne détient qu'indirectement l'immeuble),
 - de la société propriétaire des biens (semble recouvrir des hypothèses identiques à l'article 965, 2°- a ?),
 - d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède les titres détient (directement ou indirectement) la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- Biens affectés à l'exploitation d'une société du groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle



Les actifs immobiliers de la SCI utilisés pour l'activité de la holding animatrice ou de la société 1, dans laquelle la holding est majoritaire, sont **EXCLUS** de la valeur taxable à l'I.F.I. des titres de la holding animatrice.

Les actifs immobiliers de la SCI utilisés pour l'activité opérationnelle de la société 2, non contrôlée, sont **COMPRIS** dans la valeur taxable à l'I.F.I. des titres de la holding animatrice.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

- **Parts d'OPC (C.G.I. 972 bis)**

- ✓ **Exclusion du champ de l'I.F.I. sous deux conditions :**

- Détention par le redevable et membres de son foyer I.F.I. de moins de 10 % des titres émis par l'OPC,
- Et actif de l'OPC composé à moins de 20 % d'actifs immobiliers taxables.

- **Actions des SIIC**

- ✓ **Exclusion du champ de l'I.F.I. si :**

- Détention par le redevable et les membres de son foyer I.F.I. de moins de 5 % des titres émis par la SIIC.

5 Les actifs immobiliers exclus du champ de l'I.F.I.

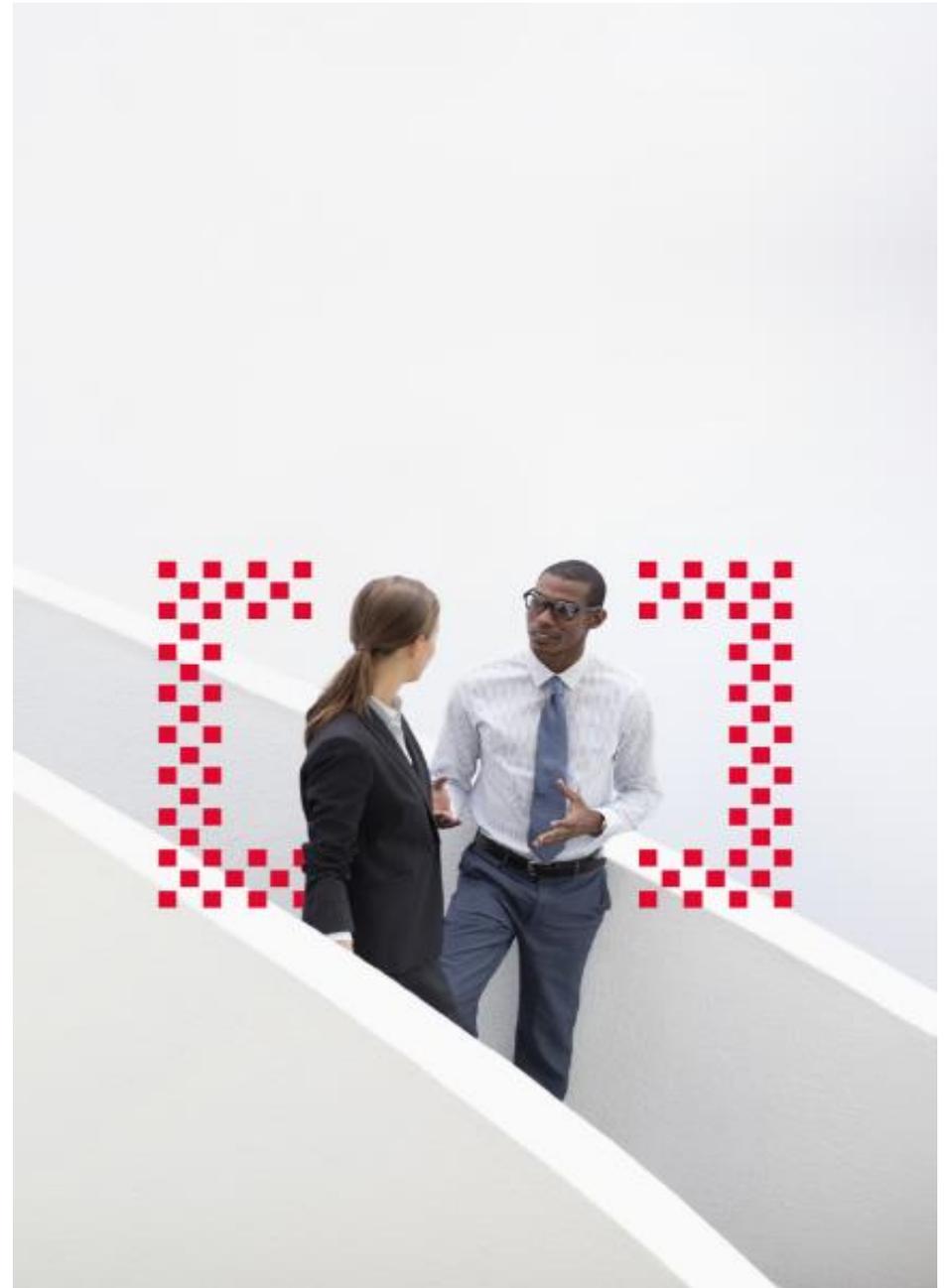
- Une « curiosité » fiscale : le non-rehaussement pour un impôt dû

- ✓ **C.G.I. 965, 3° :**

« 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 au premier alinéa du 2° du présent article représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement.

Le premier alinéa du 3° ne s'applique pas si le redevable contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, la société ou l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables, si l'une des personnes mentionnées au 1° du présent article se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers que le redevable détient indirectement ou si le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au même 1°, plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société ou de l'organisme qui détient directement les biens ou droits immobiliers imposables ».

6. Les exonérations



6 Les exonérations

- Les exonérations permettent d'éliminer l'imposition sur certains immeubles qui ne sont pas couverts par les cas d'exclusion : concernent essentiellement les immeubles professionnels détenus personnellement par le redevable ou par une holding passive, ou ceux loués au sein d'un groupe au profit d'une filiale non contrôlée par la société opérationnelle de tête.
- Mais dans certaines hypothèses : risque de chevauchements exclusion/exonération.

6 Les exonérations

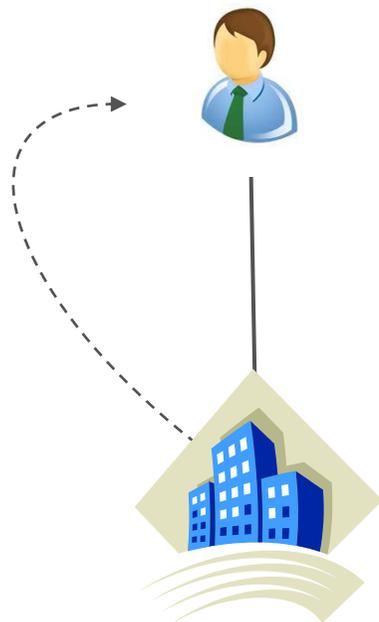
- **Reprise des règles applicables en matière d'exonération d'ISF au titre du « bien professionnel »**
 - ✓ **Les actifs immobiliers affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal sont exonérés que celle-ci soit exercée :**
 - à titre individuel (C.G.I. 975 I),
 - ou dans une société de personnes « translucide » (C.G.I. 975 II),
 - Ou enfin dans une société soumise à l'IS si les conditions suivantes sont cumulativement respectées (C.G.I. 975 III) :
 - Le redevable exerce effectivement et à titre principal l'une des fonctions de direction visées par la loi (Pt, DG, membre directoire, PCS, gérant)
 - Il perçoit une rémunération normale et > 50 % de ses revenus professionnels,
 - Il détient au moins 25 % des droits de vote de la société si associé de SARL ou d'une société par actions (dérogation si la valeur de la participation dans la société est > 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable).

6 Les exonérations

- Précisions
 - ✓ Les immeubles peuvent bénéficier de l'exonération quel que soit le nombre de structures interposées entre le redevable et l'immeuble (plus souple que la doctrine administrative antérieure au titre de l'ISF qui limitait à 1 seul degré : BOI-PAT-ISF30-30-10-20, n° 50 s) ;
 - ✓ Possibilité d'exercer plusieurs activités similaires ou connexes et complémentaires, ou pas (notion de BPU).

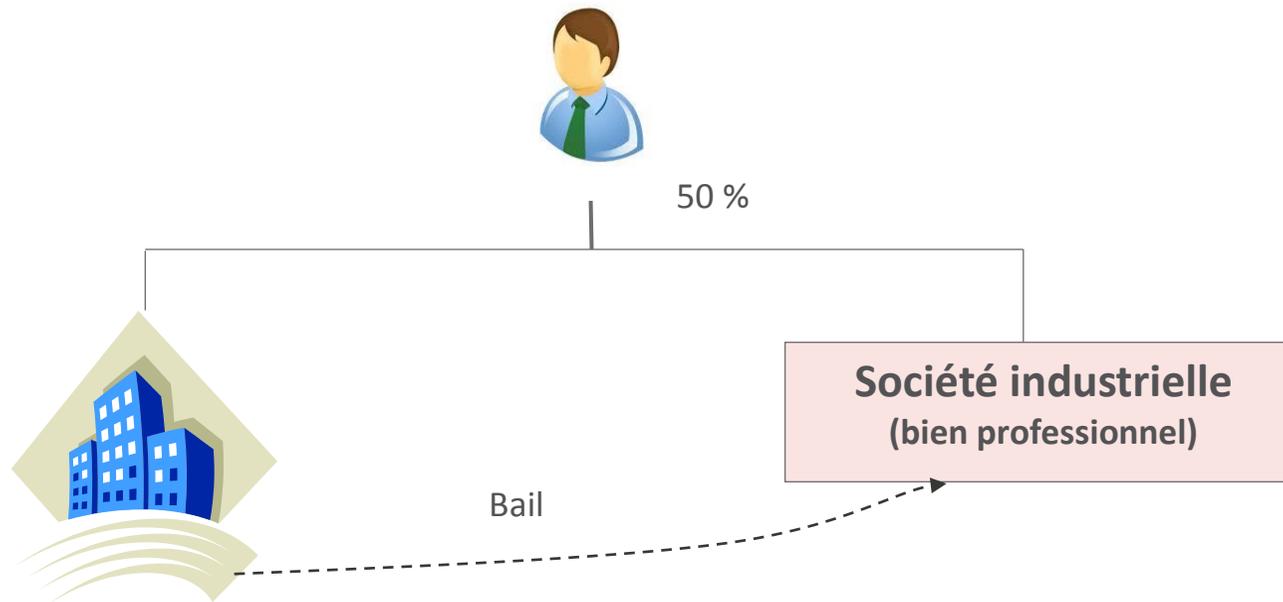
6 Les exonérations

- Immeuble appartenant à titre personnel au redevable qui l'affecte à son activité professionnelle exercée à titre individuel (C.G.I. 975 I)
 - ✓ Exonéré d'I.F.I.



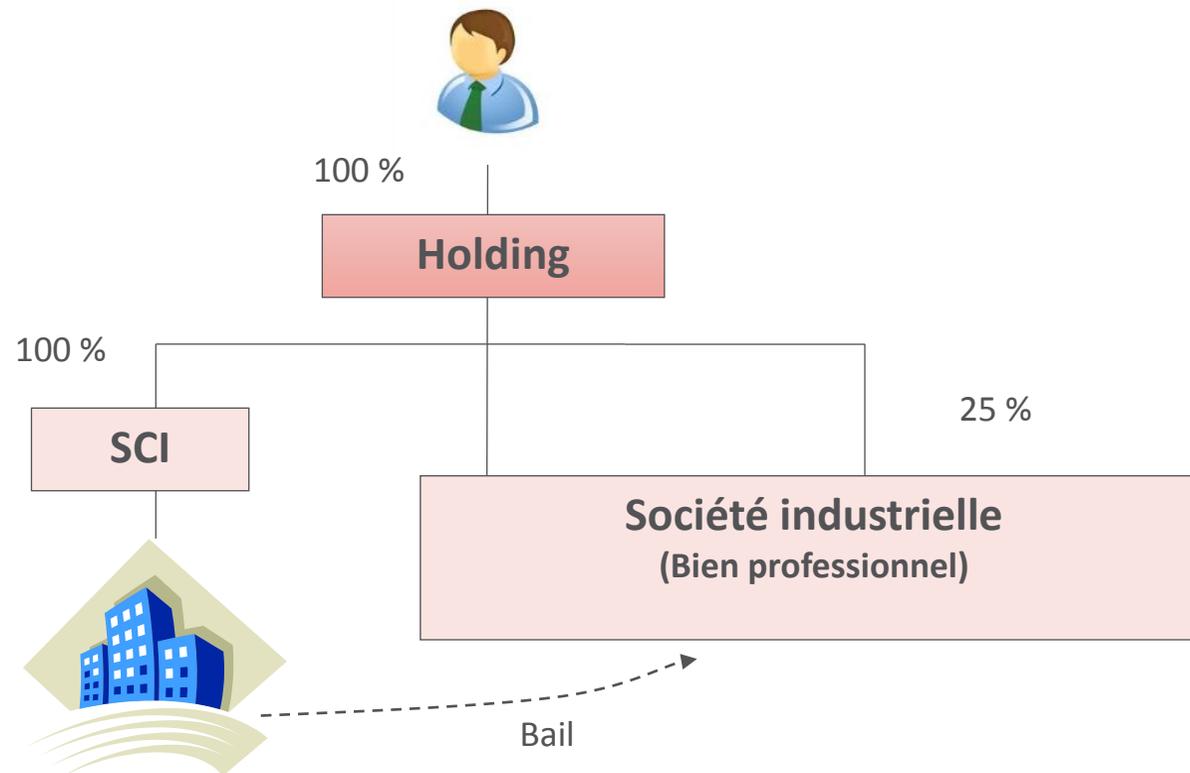
6 Les exonérations

- Immeuble appartenant personnellement au redevable qui l'affecte à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle il exerce son activité (C.G.I. 975 III)
 - ✓ Exonéré d'I.F.I. à hauteur de la participation du redevable dans la société industrielle (50 % dans l'exemple)



6 Les exonérations

- Immeuble détenu indirectement affecté à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité et qui n'est pas contrôlée par la société propriétaire de l'actif
 - ✓ Exonéré d'I.F.I. à hauteur de la participation du redevable dans la société (25 % dans l'exemple)



6 Les exonérations

- **Autres exonérations ISF maintenues**
 - ✓ **Bois et forêts et parts de groupements forestiers (C.G.I. 976 I et II),**
 - ✓ **Biens ruraux donnés à bail à long terme ou bail cessible et parts de GFA (C.G.I. 975 III et IV).**

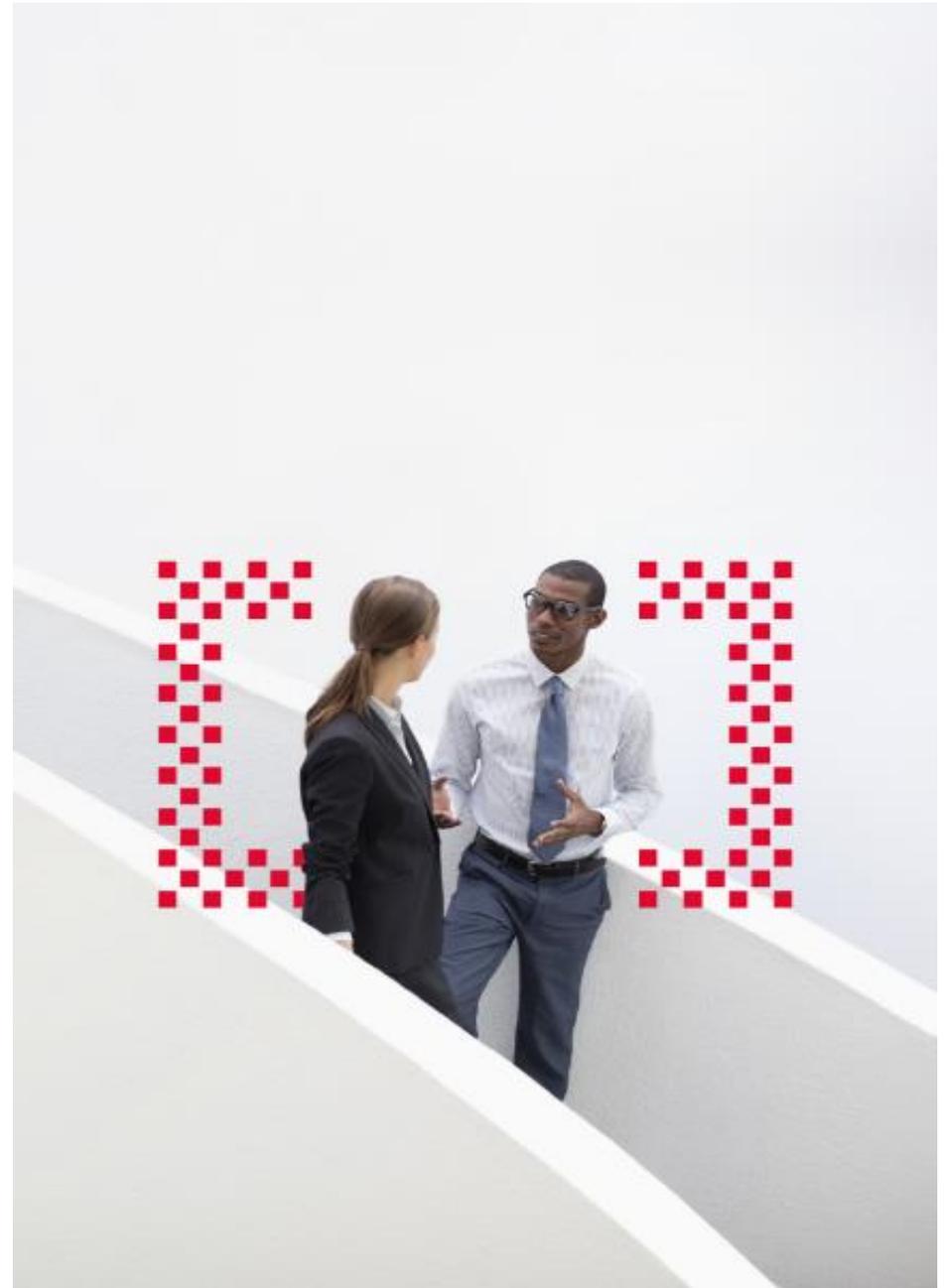
6 Les exonérations

- **Quid des pactes Dutreil ISF antérieurement conclus et des mandataires et salariés sous 885 I quater ?**
 - ✓ **La loi ne prévoit rien sauf l'abrogation de tous les textes sur l'ISF dont les articles 885 I bis et I quater à compter du 1er janvier 2018.**
 - ✓ **Pour les engagements collectifs enregistrés depuis plus de six ans au 1er janvier 2018 et le dispositif 885 I quater revendiqué depuis plus de 6 ans :**
 - L'engagement a été respecté pour la durée minimum de conservation de 6 ans ⇒ les exonérations de toutes les années passées sont consolidées,
 - Plus d'utilité pour l'avenir.

6 Les exonérations

- Quid des pactes Dutreil ISF antérieurement conclus (et 885 I quater) ?
 - ✓ Si l'engagement collectif a été enregistré depuis moins de six ans au 1er janvier 2018, deux analyses auraient été envisageables :
 - **1ère analyse** : l'article 885 I bis abrogé et le régime disparaît avec lui. Il ne sera plus possible à compter de 2018 de connaître le régime des opérations sur les titres que pourrait envisager le redevable.
 - D'autre part la cause de l'engagement qui était la possibilité d'une exonération annuelle récurrente tous les ans disparaît à compter de 2018 ⇒ on ne peut plus exiger du redevable la poursuite de son engagement.
Un amendement en ce sens retiré lors des débats parlementaires.
 - **2nde analyse** : nécessité de respecter les engagements pour atteindre 6 ans qui constituait la condition pour consolider les exonérations qui ont été appliquées jusqu'au 31 décembre 2017. Correspondrait à la position de la DLF.

7. Déductibilité du passif de l'I.F.I. : passif personnel du redevable et passif social



7.1 Le passif personnel du redevable

7.1 Passif du redevable

- **Principes généraux :**
 - ✓ **Sont déductibles, sauf exceptions, certaines dettes existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, contractées par le redevable et effectivement supportées par lui, afférentes aux actifs imposables.**
 - ✓ **Pour les actifs partiellement imposés à l'I.F.I. : règle du prorata**
 - ⇒ **Le passif est déductible à proportion de la fraction de valeur imposable.**

7.1 Passif du redevable

- **Nature des dettes déductibles (C.G.I. 974 I) :**
 - ✓ **Dettes afférentes :**
 - aux dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers, y compris celles liées à l'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières ;
 - ou aux dépenses de réparation et d'entretien ;
 - ou aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
 - ou aux impositions dues sur ces propriétés (sauf revenus fonciers).
 - ✓ **mais nombreuses exceptions à la déductibilité pour éviter les schémas d'optimisation (arbitrages financement sur fonds propres/ par emprunt).**

7.1 Passif du redevable

- Exceptions à la déductibilité : prêts in fine (C.G.I. 974 I bis)

- ✓ **Dettes correspondant à des prêts in fine**

« Les dettes mentionnées au I correspondant à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat contracté pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt. » (si pas de terme fixé sur 20 ans).

- ✓ **Exemple :**

- Emprunt in fine de 1.000.000 € conclu sur 10 ans.
- En 6ème année, le montant déductible
- $1.000.000 \text{ €} - (1.000.000 \times \frac{6}{10}) = 500.000 \text{ €}$

10

7.1 Passif du redevable

- **Exceptions à la déductibilité (C.G.I. 974 II) : Dettes contractées auprès du groupe familial**
 - ✓ **Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés directement, ou indirectement :**
 - auprès du redevable et membres foyer I.F.I. (non déductibilité absolue),
 - auprès d'un ascendant, descendant autre que celui mentionné au 2°, frère ou sœur du redevable (sauf si le redevable peut justl.F.I.er du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements),
 - auprès d'une société ou organisme que, seule ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs, le redevable contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés (sauf preuve caractère normal du prêt).

7.1 Passif du redevable

- **Plafonnement de la déductibilité (C.G.I. 974 III)**

« III. – Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d’euros et que le montant total des dettes admises en déduction ... excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n’est admis en déduction qu’à hauteur de 50 % de cet excédent. »

Le redevable peut rétablir la déductibilité en démontrant que les dettes n’ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal

- **Exemple :**

Valeur des biens : 7 000 000 €

Dettes : 4 500 000 € > 4 200 000 (7 000 000 x 60 %)

Excédent : 300 000 € dont seulement moitié (150.000) est déductible

Seuil de déduction : 4 200 000 + 150 000 € = 4 350 000 €.

7.2 Limitation de la prise en compte du passif social dans la valorisation des titres

7.2 Passif social

- Principe : déductible par principe dans la valeur des titres sociaux (contraire du passif personnel).
- Mais nombreux dispositifs anti- abus pour empêcher les prêts internes ou le « lessivage » de l'actif

✓ Exemple :

| | |
|-------------------|--------|
| Immeuble | 800 K€ |
| Actifs financiers | 800 K€ |

| | |
|--------------------|--------|
| Capital social | 800 K€ |
| Emprunt déductible | 800 K€ |

⇒ *valeur économique de la société = 800 K€, assiette I.F.I. = 400 K€*

⇒ *(si pas d'actifs financiers, ni prêt: valeur I.F.I.=800 K€)*

7.2 Passif social

- Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (C.G.I. 973, II- 1°) (1/2)

« II. – Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme :

1° Pour l'acquisition, dans un objectif principalement fiscal, à une personne mentionnée au 1° de l'article 965 d'un bien ou droit immobilier imposable ; »

Non déductibilité, sauf si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

7.2 Passif social

- Neutralisation du passif résultant d'une vente « à soi-même » (C.G.I. 973, II- 1°) (2/2)

✓ Exemple :

- Immeuble vendu par le redevable à une société dont il est associé dans un but principalement fiscal;
- l'emprunt non pris en compte pour l'évaluation des droits sociaux

| | | | |
|-------------------|--------|------------------------|--------|
| Immeuble | 800 K€ | Capital social | 800 K€ |
| Actifs financiers | 800 K€ | Emprunt non déductible | 800 K€ |

⇒ valorisation économique de la société = 800 K€, assiette I.F.I. = 800 K€

7.2 Passif social

- Neutralisation des dettes sociales souscrites auprès du redevable ou des membres de son foyer IFI, ou de son groupe familial, ou de sociétés contrôlées par elles (C.G.I. 973, II -2°, 3° et 4°).

« II. - Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, pur l'acquisition d'un bien immobilier ou des dépenses déductibles :

- *auprès du redevable ou un membre du foyer fiscal à l'I.F.I. (le redevable peut démontrer que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal),*
- *auprès du groupe familial élargi (le redevable peut démontrer le caractère normal du prêt,*
- *auprès d'une société contrôlée par lesdites personnes (le redevable peut démontrer que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal).*

CONTACT

JEAN-FRANÇOIS DESBUQUOIS

CABINET D' AVOCAT FIDAL

32-34 AVENUE KLÉBER

75116 PARIS

 **MERCI** 

OUR TALENTS ▪ YOUR BUSINESS