

Impôt sur la Fortune Immobilière – Droits sociaux

6 juin 2018



L'IFI : un impôt recentré sur le patrimoine immobilier

Institué par l'article 31 de la loi 2017-1837 du 30 décembre 2017, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est venu remplacer l'impôt sur la fortune, communément appelé ISF, pour une application **dès le 1^{er} janvier 2018**.

Les similitudes avec l'ISF restent très nombreuses dans la mesure où la majorité des règles de l'ISF ont été reprises dans le cadre de l'IFI (seuil, fait générateur au 1^{er} janvier, redevable etc.).

L'IFI contient malgré tout quelques nuances importantes en ce qui concerne l'assiette de

l'impôt largement orienté sur le patrimoine immobilier du contribuable.

Si l'assiette a été, a priori, limité aux **seuls biens et droits immobiliers** (déjà soumis à l'ISF sous l'ancien régime), le passif déductible de l'assiette a pour sa part été largement remanié.

Le Législateur a, d'une part, remanié les dettes déductibles en liens avec le patrimoine immobilier imposable, tout en délimitant de manière plus ou moins aboutie, la non-imposition des actifs mobiliers et financiers.

Face à certaines difficultés d'évaluation des actifs imposables, notamment en présence de société détenant directement ou indirectement un patrimoine immobilier imposable ; en l'absence des commentaires administratifs dans la base Bofip ; et, faute de recul suffisant pour laisser la jurisprudence apprécier ces difficultés, l'IFI se révèle particulièrement complexe dans sa composition.



Champ d'application de l'IFI

Personnes imposables

L'impôt sur la fortune est dû par les **personnes physiques** dont le patrimoine immobilier, apprécié au niveau de son foyer fiscal, excède le seuil d'imposition au 1^{er} janvier.

Il est ici une occasion de rappeler que seules les personnes physiques sont imposables à **l'exclusion de toutes personnes morales**.

L'imposition se fait **par foyer** (couples mariés, partenaires pacs, concubinage notaire).

Seuil d'imposition

Le seuil d'imposition est fixé, comme en matière d'ISF, à **1.300.000 €**

Remarque : les personnes dont le patrimoine net taxable au 1^{er} janvier de l'année est égal (ou inférieur) à ce seuil ne sont pas soumises à l'IFI.

Les Biens imposables

Imposition du patrimoine immobilier

L'IFI est, sous réserve de certaines exonérations, assis sur le patrimoine immobilier appartenant au contribuable ainsi qu'à son foyer fiscal, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Tous les biens et droits immobiliers (immeubles bâtis, non bâtis) entrent en principe dans le champ d'application de l'IFI.

Les parts et actions de société

Les parts ou actions de sociétés sont en principe exclues de l'IFI. Toutefois, ces dernières sont susceptibles d'entrer dans son champ d'application lorsque des biens et droits immobiliers sont inscrits à son actif.

Seule la **fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers** détenus **directement** ou **indirectement** quel que soit le nombre de niveaux d'interposition par la société (CGI, art. 965, 2^o) est taxable à l'IFI.

On voit bien ici le souhait du législateur de ne pas être à nouveau confronté au principe *d'interprétation stricte* des dispositions du Code général des impôts, afin que le champ d'application de [l'ISF] puisse s'étendre aux actifs des filiales et sous-filiales (Cass. Com, 20 octobre 2015, n° 14-19598).

La règle du coefficient

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un **coefficient** correspondant au rapport entre :

- au numérateur : la valeur vénale réelle des biens et droits

immobiliers imposables, et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens (en fonction du nombre d'interposition) ;

- au dénominateur : et la valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif brut de la société.

Bien entendu, en présence de plusieurs interpositions de sociétés, il conviendra de déterminer le coefficient applicable à chaque niveau.

Exclusion de certains biens

Exclusion des participations minoritaires

Les parts ou actions de sociétés opérationnelles dont le redevable détient directement, et le cas échéant, indirectement **moins de 10% du capital et des droits de vote** échappent à l'imposition.

Ces participations sont également exclues du calcul de la fraction imposable en présence de sociétés interposées.

Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle

Ne sont pas inclus dans le calcul de la fraction imposable à l'IFI :

- les biens et droits immobiliers détenus directement par la société dans laquelle le redevable est associé ou par une filiale, et **affectés par la société** qui les détient à **sa propre activité**

opérationnelle (exemple type du local d'exploitation, usines etc.).

-les biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par une société opérationnelle dans laquelle le redevable détient également directement ou indirectement des parts ou actions, et affectés à l'activité opérationnelle d'une société du groupe.

Ces nouvelles règles imposent donc aux groupes de sociétés de procéder à une analyse de la totalité de leur patrimoine, ainsi que de celui de leurs filiales et/ou sous-filiales. Cette analyse sera d'autant plus difficile à réaliser qu'autant de filiales françaises ou étrangères seront détenues par le groupe.



Thomas **RIGAL**
Service droit des affaires
Office notarial VIALLA & DOSSA
Montpellier, 21 Rue Foch