


DE L'ISF A L'IFI

4 mai 2018



INTRODUCTION

- 
- ▶ Promesse inscrite dans le programme du Candidat MACRON
 - ▶ Objectifs affichés :
 - Orienter l'épargne des français vers l'investissement productif
 - Combattre la « rente immobilière »
 - ▶ L'ISF concernait 350.000 foyers pour un rendement de 5 Milliards €
 - ▶ Selon les estimations, le rendement de l'IFI serait compris entre 850 Millions € et 1 Milliard €, donc une perte de 4 Milliards € (les prévisions du Candidat MACRON étaient de 2 Milliards €)




► Le principe de la réforme est simple :

- Ne taxer que l'immobilier non affecté à une activité professionnelle
- Ne plus taxer le reste

► Mais la mise en œuvre est complexe car :

- Un bien immobilier détenu par une société devient mobilier donc exonéré dans le nouveau régime sauf disposition contraire;
- Une créance d'associé (exonéré dans le nouveau régime sauf disposition contraire) sur cette société diminue la base imposable à l'IFI.

- 
- Or l'objectif est de taxer de façon identique (autant se faire que peut) un bien immobilier non affecté à une activité professionnelle qu'il soit détenu en direct par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés.

 - La méthode suivie :
 - On efface tout (abrogation des articles 885 A à 885 Z)
 - Et on réécrit tout (articles 964 à 983)

Ce qui ne change pas (ou peu)

- La territorialité
- Exclusion quinquennale des biens situés à l'étranger des nouveaux résidents
- L'annualité
- Le barème
- L'abattement de 30 % sur la résidence principale
- Le plafonnement (y compris dispositif anti-abus « cash-box »)
- Les exonérations des biens professionnels
- La réduction ISF – dons
- Le régime applicable aux LMP
- L'exonération applicable aux bois, forêts, parts de GFA, etc.

Ce qui change

- Exonération des actifs financiers (liquidités, valeurs mobilières, titres de participation, créances) et des biens mobiliers
- Introduction d'un dispositif visant à taxer les biens immobiliers non affectés à une activité professionnelle
- Abrogation de la réduction ISF – PME
- Abrogation de l'exonération de 75 % des titres faisant l'objet d'un Pacte Dutreil

Les gagnants	Les perdants	Les déçus	Les rescapés
<ul style="list-style-type: none"> - En principe, l'ensemble des 350.000 contribuables assujettis à l'ISF - Les « petits » gagnants : les petits patrimoines qui ne seront plus redevables de l'IFI en raison de la sortie des autres biens de la base - Les « grands » gagnants : les très gros patrimoines (plus le patrimoine est important, moins l'immobilier l'est proportionnellement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les bénéficiaires directs et indirects (PME, SGP, société de défisc, société de capital risque) de la réduction ISF – PME / ISF holding et ISF Fonds - Les signataires d'un Pacte Dutreil 	<ul style="list-style-type: none"> - Les véhicules « pierre-papier » : foncières côtées (SIIC ou non SIIC), OCPI (SPPICAV ou FPI), et SCPI - L'immobilier encapsulé dans des contrats d'assurance-vie 	<ul style="list-style-type: none"> - Les organismes bénéficiaires de la réduction ISF – dons - Les LMP - Les biens affectés à une activité professionnelle



SOMMAIRE

- **LES BIENS TAXABLES**
- **EVALUATION DES ACTIFS TAXABLES**
- **EXONERATIONS**
- **LE REGLEMENT DE L'IFI**



LES BIENS TAXABLES



Assiette de l'IFI (article 965 du CGI)

- ▶ L'ensemble des biens (bâti ou non bâti) et droits immobiliers (notamment usufruit) appartenant directement au redevable et aux membres de son foyer fiscal.
- ▶ Sont exclus tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, compte courant, assurance vie) si leur sous-jacent n'est pas immobilier.
- ▶ On distingue 2 catégories :
 - ▶ Les biens et droits immobiliers
 - ▶ Les parts ou actions de société



1^{ère} catégorie : les biens et droits immobiliers

- ▶ Pas de définition ni de liste fournie
- ▶ Pourquoi le texte parle de droits immobiliers et pas de droits réels immobiliers ?
Car le texte inclut également des droits qui ne sont pas des droits réels immobiliers (nouveau par rapport à l'ISF)

Cartographie des biens et droits de la 1^{ère} catégorie

Les biens	Les droits réels (liste non exhaustive)	Autres droits
<ul style="list-style-type: none">- Biens immobiliers bâtis- Biens immobiliers non bâtis	<ul style="list-style-type: none">- Propriété- Usufruit- L'emphytéose- Droit du preneur d'un bail à construction- Droits du preneur d'un bail à réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">- Droits du preneur d'un crédit-bail immobilier- Droits de l'accédant d'un contrat de location-accession- Droits dans un contrat d'assurance-vie en UC rachetable



2^{ème} catégorie : les parts ou actions des sociétés

Les parts ou actions des sociétés et organisme établis en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers (c'est-à-dire ceux de la 1^{ère} catégorie) détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Comprend toutes les sociétés et organismes quelque soit :

- leur forme (Sci, SA, SAS, SARL...)
- leur objet
- leur régime fiscal
- leur lieu d'établissement

La taxation n'est plus limitée aux seules sociétés à prépondérance immobilière.



EVALUATION DES ACTIFS TAXABLES



L'évaluation des actifs taxables

Les règles d'évaluation restent inchangées par rapport à l'ISF, sauf dans le cas où la loi a fixé des bases d'évaluation

- ❖ L'évaluation des immeubles
- ❖ L'évaluation des parts ou actions d'immeubles ou de droits immobilier.



L'évaluation des immeubles

Principe :

- ❖ Taxation sur la valeur vénale du bien à la date du fait générateur, c'est-à-dire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- ❖ L'abattement de 30% sur la résidence principale détenue en direct reste applicable.

Règle générale	Bien immobiliers (bâties et non bâties) et droits	Valeur vénale
Cas particuliers	Résidence principale	Valeur vénale – 30 %
	Droits du preneur d'un contrat de crédit-bail immobilier	Valeur vénale du bien immobilier – (total des sommes – redevances et prix de l'option d'achat – restant à payer jusqu'au terme du CBI)
	Droits de l'accédant d'un contrat de location-accession	Valeur vénale du bien immobilier – (total des sommes – redevances et prix de l'option d'achat – restant à payer jusqu'au terme du délai prévu pour la levée d'option d'achat)
	Droits dans un contrat d'assurance-vie	Fraction de la valeur de rachat du contrat d'assurance-vie représentative de biens et droits immobiliers



L'évaluation des titres

Principe :

Les titres de sociétés (cotées ou non cotées, à prépondérance immobilière ou pas, IR ou IS, établies en France ou à l'étranger) sont assujettis à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers détenus directement ou indirectement, quelque soit le nombre d'interposition par la société :

- ❖ Exclusion de l'immobilier inclus dans les participations minoritaires
- ❖ Exclusion de l'immobilier professionnel
- ❖ Exclusion des actions de SIIC si le redevable détient seul ou conjointement avec son foyer fiscal moins de 5% du capital et des droits de vote.

Nous n'abordons pas le cas des parts ou actions de société détenant directement ou indirectement des biens ou droits immobiliers que l'intéressé détient au travers d'organismes de placement collectif (Sicav, FCP, FPI...).



L'évaluation des titres

Etapes à respecter :

- ❖ Il faut ainsi s'interroger si pour le calcul de ces valeurs, le passif est entièrement déductible en considération de l'article 973 II qui limite la déduction des dettes contractées auprès des associés. Ne sont pas retenues :
 - ✓ Les dettes contractées par la société contrôlée par le redevable pour l'acquisition d'un bien immobilier appartenant au redevable
 - ✓ Les dettes contractées pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable ou pour des dépenses de réparation et d'entretien, d'amélioration de ces actifs auprès :
 - Du redevable
 - D'une société contrôlée directement ou indirectement par le redevable
 - D'un membre du groupe familial
 - A proportion de leur participation et de celle des membres du foyer fiscal dans la société



L'évaluation des titres

Etapas à respecter :

- ❖ Il faut d'abord rechercher la valeur vénale des titres (idem ISF, sauf application des nouvelles clauses anti abus limitant la déduction des dettes sociales).
- ❖ Il s'agira ainsi de définir la valeur vénale des titres des sociétés détenues par le contribuable en prenant en compte les caractéristiques de la structure et le contexte économique dans lequel la société évolue.
- ❖ Il faut ainsi s'interroger si pour le calcul de ces valeurs, le passif est entièrement déductible en considération de l'article 973 II qui limite la déduction des dettes contractées auprès des associés. Ne sont pas retenues :
 - ✓ Les dettes contractées par la société contrôlée par le redevable pour l'acquisition d'un bien immobilier appartenant au redevable
 - ✓ Les dettes contractées pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable ou pour des dépenses de réparation et d'entretien, d'amélioration de ces actifs



L'évaluation des titres

Etapes à respecter :

- ❖ Une fois la valeur vénale du titre obtenu, il faudra appliquer à cette valeur le coefficient de taxation correspondant au ration immobilier de la société en tenant compte des chaînes de participation.

=> Il faut commencer par l'évaluation de la société la plus lointaine pour arriver à l'évaluation du titre détenu directement.

Règles de base du coefficient de taxation

Pour déterminer la fraction de la valeur des titres représentative d'immeubles, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport existant entre, d'une part, la valeur réelle des biens ou droits immobiliers imposables détenus par la société ou l'organismes et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme.

Exemple 1

La valeur de l'ensemble des actifs de la société A s'établit à 10M€ dont 3M€ représentent la valeur des immeubles dont elle est propriétaire et 2M€ la valeur des titres d'une filiale ayant elle aussi à son actif des immeubles. Il convient alors de déterminer d'abord le coefficient immobilier de la filiale. On suppose que celui-ci est de 0,9.

La valeur des actifs immobiliers pour la société A s'élève donc à $3\text{M€} + 2\text{M€} \times 0,9 = 4,8\text{M€}$.

Son propre coefficient immobilier est de 0,48. On suppose que cette société est titulaire d'un passif de 4M€, ce qui fixe à 6M€ la valeur des titres qu'elle a émis. L'un de ses actionnaires détient 50% du capital. Il est donc détenteur de titre d'une valeur de 3M€. Après application à cette valeur du coefficient de 0,48, la base de l'IFI s'élève à 1,44M€.



Exclusion de l'immobilier professionnel inclus dans les participations minoritaires

Mais ce chiffre ne donne une idée que de l'imposition maximale encourue car la base d'imposition effective est alors dépendante de l'emploi qui est fait des ses immeubles par chaque société concernée.

Exclusion de l'immobilier compris dans les participations minoritaires

- ❖ Ne sont pas prises en compte les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnés qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1° (épouse/époux, partenaire Pacsé(e), concubin(e) notoire, enfants mineurs), moins de 10 % du capital ou des droits de vote.
- ❖ Peu importe que le bien immobilier soit ou non affecté à l'activité de la société qui le détient

Exclusion de l'immobilier professionnel

❑ Exclusion de l'immobilier professionnel

Permet d'exclure du ration immobilier retenu pour le calcul de la valeur des titres, les biens ou droits détenus directement par une société et affectés à son activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

❖ Définition de l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale

-Les sociétés se bornant à la gestion de son propre patrimoine immobilier sont exclues.

-Les sociétés holding animatrice sont considérées comme des activités commerciales. Ceux sont les sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Exclusion de l'immobilier professionnel

❖ Immeubles se rattachant à l'activité de la société

Sont exclus :

- art 965-2° a) du CGI : permet d'exclure du ratio immobilier retenu pour le calcul de la valeur des titres, les biens ou droits détenus directement par une société et affectés à son activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale et qui sont :
 - soit détenus directement par la société tête de groupe, elle-même détenue par le redevable
 - soit détenus directement par une filiale ou sous-filiale de la société tête de groupe, et affectés à l'activité de ladite filiale ou sous-filiale

Exclusion de l'immobilier professionnel

❖ Immeubles se rattachant à l'activité de la société

Sont exclus :

- art 965-2° b) du CGI : permet d'exclure de la valeur des titres d'une société opérationnelle détenue directement ou indirectement par le contribuable, la valeur de l'immobilier correspondant aux biens ou droits affectés :
 - à la propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société dont le redevable détient des parts, même si la société n'en est pas directement propriétaire
 - à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou l'organisme qui en est propriétaire
 - à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme dans lesquels la société ou organisme détient la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision .

Les immeubles loués ou mis à disposition ne sont pas couverts par ce cas.

Exemples 2 à 7



Safe Harbor

- Il n'existe pas de seuil minimum de déclenchement (en valeur ou en pourcentage de détention) de l'IFI.
- L'exclusion de l'assiette applicable aux minoritaires < 10 % ne s'applique que si les biens immobiliers sont détenus par une société exerçant une activité
- Pas de redressement 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 des parts ou actions représentatives des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement (*que pour les minoritaires*)
- Disposition pas applicable si le redevable contrôle indirectement la société qui détient les biens ou droits immobiliers, si le redevable ou un membre de son foyer se réserve la jouissance des biens.



Le passif déductible

- ▶ Pour être déductible, la dette doit
 - ▶ Être afférente à un actif imposable, et sera le cas échéant, limitée à proportion de la valeur imposable de l'actif financé
 - ▶ Exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition
 - ▶ Être contractée et effectivement supportée par le redevable.
- ▶ La loi fixe dorénavant la liste des dettes déductibles, à savoir :
 - ▶ Dépenses d'acquisition des biens ou droits imposables (droits enregistrement, notaire)
 - ▶ Dépenses de réparation et d'entretien
 - ▶ Dépenses d'amélioration, construction, reconstruction ou agrandissement
 - ▶ Dépenses d'acquisition des parts au prorata de leur valeur imposable.
- ▶ S'agissant des impôts, restent déductibles les impôts dus à raison de la propriété des biens : taxe foncière, taxe locaux vacants, taxe sur bureaux en Ile de France, IFI, droits de succession ou donation relatifs aux biens taxés.

Le passif exclu des dettes déductibles

- ▶ S'agissant des impôts, ne sont plus déductibles les impôts dus à raison des revenus perçus sur les biens ou dus à raison de leur occupation :
 - ▶ Taxe habitation
 - ▶ IR et prélèvements sociaux sur le revenu
 - ▶ BIC
- ▶ Exclusion de certaines dettes
 - ▶ Les prêts contractés par le redevable, directement ou indirectement, auprès de lui-même ou d'un membre de son foyer fiscal
 - ▶ Les prêts contractés directement ou indirectement par le redevable auprès d'un ascendant, descendant, frère ou sœur
 - ▶ Les prêts contractés auprès d'un organisme contrôlé par le redevable ou par son foyer

(dans les 2 derniers cas, le redevable peut échapper à l'exclusion en démontrant le caractère normal du prêt et le respect du calendrier de remboursement des échéances).

Le plafonnement du passif déductible

- ▶ Prêts « in fine » : amortissement théorique du prêt un fine à déduire chaque année du passif restant dû
- ▶ Prêts sans terme fixe : même principe et amortissement annuel à raison de $1/20^e$
- ▶ Plafonnement de déduction pour les gros patrimoines
 - ▶ Si patrimoine taxable > 5M€ et
 - ▶ Si montant des dettes > 60% de la valeur du patrimoine alors fraction des dettes excédant cette limite est déductible uniquement pour 50% de cet excédent.



EXONERATIONS



Immeubles affectés à l'activité professionnelle

- Les exonérations dont il est question dans cette partie ne visent pas les biens immobiliers déjà exclus du calcul du ratio immobilier (Cf partie précédente) mais uniquement ceux qui ne peuvent bénéficier d'une des mesures d'exclusion de l'assiette taxable.

Nous n'aborderons pas la partie sur « les forêts et biens ruraux ».



Immeubles affectés à l'activité professionnelle

► Immeubles affectés à l'exploitation individuelle

3 conditions doivent être remplies :

1/ les biens doivent être affectés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale;

2/ cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou pas son conjoint;

3/ cette activité doit être exercée à titre principal.



Immeubles affectés à l'activité professionnelle

- ▶ Immeubles mis à la disposition d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité principale
 - ▶ Associés exerçant au sein d'une société de personnes
 - 1/ les biens doivent être affectés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale;
 - 2/ cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou pas son conjoint;
 - 3/ cette activité doit être exercée à titre principal.



Immeubles affectés à l'activité professionnelle

- Immeubles mis à la disposition d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité principale

- Associés dirigeant d'une société soumis à 'impôt sur les sociétés

Sont exonérés les biens affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société soumise à l'IS dans laquelle le redevable

1/ exerce les fonctions de dirigeant donnant lieu à une rémunération normale représentant plus de la moitié des revenus professionnels du contribuable et,

2/ détient au moins 25% des droits de vote de la structure



LE REGLEMENT DE L'IFI

Le barème

- Inchangé par rapport à celui de l'ISF depuis 2013

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable en %	Formule de calcul des droits B=base nette taxable
N'excédant pas 800.000 €	0	0
>800.000 € et <=1.300.000 €	0,50	0
>1.300.000 € et <=2.570.000 €	0,70	$(B \times 0,007) - 6.600 \text{ €}$
>2.570.000 € et <=5.000.000 €	1	$(B \times 0,01) - 14.310 \text{ €}$
>5.000.000 € et <=10.000.000 €	1,25	$(B \times 0,0125) - 26.810 \text{ €}$
>10.000.000 €	1,50	$(B \times 0,015) - 51.810 \text{ €}$



La réduction d'impôt par des dons

- La réduction d'impôt à raison de la souscription au capital des PME a été supprimée. Ne subsiste que la réduction d'impôt à raison des dons à des établissements publics, à des fondations ou des associations reconnues d'utilité publique dont la liste est donnée dans l'article 978 C.G.I.
 - Dons en numéraire ou en pleine propriété de titres de sociétés cotées sur un marché réglementé français ou étranger
 - Imputation de 75% des dons sur l'IFI dans la limite de 50.000 €

Le plafonnement de l'IFI

- Si le rapport (IRPP + prélèvements sociaux)/revenus est supérieur à 75%, alors réduction de l'IFI.

Le législateur n'a modifié aucune disposition du mécanisme antérieur du plafonnement.

Cependant il faut souligner l'importance de deux règles susceptibles d'affaiblir le jeu du plafonnement.



Les obligations déclaratives

- ▶ Déclaration lors de la déclaration d'IR, déclaration n°2025
- ▶ L'IFI n'est pas liquidé par le redevable. Il est recouvré par voie de rôle.
- ▶ Informations nécessaires
 - ▶ Je détiens de l'immobilier en direct
 - ▶ Pour chaque bien immobilier
 - Adresse complète
 - Superficie / Superficie terrain
 - Nombre de pièces
 - Valeur réelle