

# Propos sur l'IFI 2020



• Mars 2020 •



**MT CONSEIL**

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

# Éditorial

L'IFI est un impôt dont la déclaration est complexe à réaliser. Certains points peuvent donner lieu à des discussions byzantines entre experts. Par bonheur cependant, la loi de Finances pour 2020 n'a pas apporté de changements notables. Les règles de l'an passées sont donc dans leur presque unanimité heureusement reconduites.

C'est pourquoi, en cette première année que l'on pourrait dire de croisière, il nous a semblé utile de rappeler les principaux principes à respecter pour établir une déclaration sans défaut. Principes ayant trait aux actifs et principes relatifs à l'endettement.

Bien sûr, nous n'avons eu ni la prétention ni même le souhait de nous intéresser à toutes les situations. Cela aurait représenté un travail assez vain car peu opératoire pour beaucoup.

En revanche, notre équipe qui maîtrise bien le sujet dans tous ses raffinements est à votre disposition pour vous assister dans la rédaction de votre déclaration d'IFI :

Pierre-Maxime Briand	<a href="mailto:pm.briand@mt-conseil.com">pm.briand@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 83
Constance Carcel	<a href="mailto:c.carcel@mt-conseil.com">c.carcel@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 76
Pierre Collange	<a href="mailto:p.collange@mt-conseil.com">p.collange@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 72
Ksénia Guérin	<a href="mailto:k.guerin@mt-conseil.com">k.guerin@mt-conseil.com</a>	01 56 59 77 22
Thomas Guichard	<a href="mailto:t.guichard@mt-conseil.com">t.guichard@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 78
Thibault Guillet	<a href="mailto:t.guillet@mt-conseil.com">t.guillet@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 77
Océanie Lechien	<a href="mailto:o.lechien@mt-conseil.com">o.lechien@mt-conseil.com</a>	01 56 59 77 27
Marion Martin	<a href="mailto:m.martin@mt-conseil.com">m.martin@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 80
Florent Meyer	<a href="mailto:f.meyer@mt-conseil.com">f.meyer@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 81
Michel Tirouflet	<a href="mailto:m.tirouflet@mt-conseil.com">m.tirouflet@mt-conseil.com</a>	01 56 59 73 73

Nous vous souhaitons une bonne réception de la présente brochure

*Michel Tirouflet Conseil*



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>VALORISATION DE L'ACTIF IMMOBILIER</b>	<b>P.4</b>
	I. Définition directe	P.5
	II. Définition indirecte	P.8
<b>2.</b>	<b>LE PASSIF DÉDUCTIBLE</b>	<b>P.11</b>



# 1. Valorisation de l'actif immobilier

À l'IFI, il convient de déclarer la valeur vénale du bien au 1er janvier de l'année, 2020 en l'occurrence.

**La valeur vénale correspond au prix qui pourrait être obtenu sur un marché libre pour les biens immobiliers concernés. En effet, la valorisation d'un bien immobilier correspond à la valeur vénale du bien.**

Il est ainsi nécessaire (i) d'analyser les évolutions des prix au mètres carrés dans le secteur et (ii) de comparer les mutations à titre onéreux dans l'environnement proche pour des biens intrinsèquement similaires. En effet, la méthode des comparables permet aux contribuables de vérifier la valorisation de leur patrimoine immobilier. À ce propos, l'administration a mis en place depuis plusieurs années un outil appelé Patrim accessible sur le portail internet des contribuables qui recense les ventes immobilières par secteur. Il est ainsi possible de renseigner les caractéristiques des immeubles que l'on possède sur cette base de données afin de connaître les prix pratiqués pour des cessions d'actifs similaires. Dans le cas où les informations ne seraient pas disponibles car aucune opération n'aurait été constatée, le contribuable a la possibilité de demander aux agences immobilières de valoriser les biens.

L'Administration se fonde de son côté sur l'étude des comparables pour vérifier les valeurs renseignées par les contribuables. Ainsi, elle analysera les mutations à titre onéreux dans le secteur pour vérifier le prix au mètre carré des biens intrinsèquement similaires et remettre en question éventuellement les valeurs déclarées.

En conclusion et puisque la valeur des biens doit représenter la valeur vénale des actifs au 1er janvier de l'année, il appartient au contribuable de comparer celle retenue par rapport aux autres opérations réalisées dans le secteur. Nous conseillons donc au lecteur de récupérer par tout moyen les transferts de propriété afin que l'administration ne puisse remettre en cause les valeurs retenues.

Une fois la valeur vénale déterminé, la base imposable de ce bien à l'IFI peut varier selon les modalités de détention, le type de bien et son occupation.

On trouvera ci-dessous une liste non exhaustive des modalités pour déterminer la valeur à retenir à l'IFI.



## I. Détention directe

Dans le cadre d'une détention en direct, le bien est détenu par une ou des personnes physiques en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

Selon les caractéristiques de la détention, du type de bien et de son occupation, la valeur vénale de l'immeuble peut évoluer à la baisse, c'est cette valeur corrigée qui est à reprendre à l'IFI.

- **Résidence principale**

Par dérogation au principe selon lequel la valeur vénale des immeubles dont le propriétaire a l'usage est réputée égale à leur valeur libre de toute occupation, **un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale** lorsque l'immeuble est occupé, au 1er janvier de l'année d'imposition, à titre de résidence principale par son propriétaire.

La résidence principale est le logement dans lequel le redevable réside **effectivement** et de **manière habituelle** pendant la majeure partie de l'année.

À titre indicatif, dès lors que la résidence principale est détenue de manière indirecte (par une société civile immobilière), l'abattement de 30 % n'a pas vocation à s'appliquer. Le Conseil Constitutionnel, dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité, a confirmé que cet abattement n'a pas vocation à s'appliquer.

- **Location**

Toujours par dérogation au principe général, l'administration fiscale **tolère** l'application de décote sur la valeur libre de toute occupation dès lors que le bien est loué et quel que soit le type de bail (bail d'habitation, bail commercial, bail rural, etc.).

Cette tolérance est liée à la contrainte du contrat de location. **La décote varie en fonction de la nature et la durée du bail restant à courir.**

Pour les immeubles d'habitation, elles sont généralement de l'ordre de :

- de 25 % à 45 % pour les immeubles soumis à la réglementation des loyers (ex : logement soumis à la loi de 1948) ;
- de 10 % à 20 % pour les autres immeubles loués.

Il est à noter que l'administration fiscale refuse d'accorder une décote particulière pour les biens loués sous un régime d'investissement locatif (régime Robien, Borloo, Scellier).

- **Viager**

Dans le cadre d'opération en viager, les modalités d'évaluation de la base taxable ne sont pas clairement définies et l'administration fiscale n'a pas publié de commentaires sur la valorisation des biens en viager à l'IFI.



Selon les praticiens, il convient de distinguer deux situations :

- le viager occupé ;
- le viager libre.

**Dans le cadre d'un viager occupé**, le crédientier (le vendeur) s'est réservé l'usufruit (ou un droit d'usage et d'habitation) est tenu de déclarer à l'IFI la valeur d'occupation du bien.

Cette valeur est évaluée au regard du barème forfaitaire prévu par l'article 669 du code général des impôts selon l'âge de l'usufruitier (nous vous invitons à vous reporter au barème indiqué dans la partie démembrement ci-dessous).

Le débirentier (l'acquéreur) doit déclarer à l'IFI la valeur en nue-propiété de l'immeuble. Néanmoins, il peut déduire de cette valeur le capital représentatif de la rente.

Néanmoins, dans l'hypothèse où le débirentier est un héritier présomptif (enfant par exemple) du crédientier, la valeur vénale de l'immeuble doit être déclarer en totalité par le crédientier.

**Dans le cadre d'un viager libre**, le crédientier n'occupe pas le logement. Dès lors, le débirentier a vocation à déclarer à l'IFI la valeur de la pleine propriété de l'immeuble. Cependant, ce dernier peut inscrire au passif la valeur de la capitalisation de la rente qu'il verse au crédientier.

### • *Monument historique*

Pour les monuments classés historique, l'administration fiscale indique, dans sa doctrine, que l'évaluation doit tenir compte des contraintes suivantes :

- charges importantes qui grèvent ce type de biens ;
- nombre limité d'acquéreur potentiel. Par conséquent, la vente de monument historique est plus difficile ;
- de leur ouverture au public et de leur utilisation à des fins d'animation collective dans un but essentiellement culturel.

### • *Actifsitué à l'étranger*

Les actifs imposables à l'IFI situés à l'étranger sont évalués dans les mêmes conditions que les actifs imposables situés en France.

En cas de convention fiscale liant la France et le pays de situation du bien, il convient d'analyser cette dernière afin de connaître les modalités d'imposition du bien en question.

### • *Indivision*

Dans l'hypothèse où l'actif est détenu par une pluralité de personnes, on parle ici d'indivision, l'indivisaire redevable de l'IFI doit déclarer sa quote-part de détention.

Dans le cadre d'une indivision, **l'administration fiscale tolère l'application d'un abattement sur la valeur vénale du bien de l'ordre de 20 %**. Ce taux peut être revu à la hausse ou à la baisse en fonction du nombre d'indivisaires et de la quote-part de détention. Cette décote est la contrepartie de la liquidité réduite du droit détenu.



- *Démembrement*

Dans le cas d'un démembrement entre usufruit, d'une part et nue-propiété, d'autre part, c'est l'usufruitier qui inclut la valeur de la pleine propriété dans sa base imposable.

À noter une particularité : si l'usufruit résulte, pour un conjoint survivant, de l'application de la loi sur les successions, l'usufruitier et le nu-propiétaire déclarent respectivement la valeur de leur droit. La valorisation de chacun d'entre eux doit se faire selon le barème fiscal suivant :

Age de l'usufruitier	Taux	Valeur de la nue-propiété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Entre 21 ans et 30 ans	80 %	20 %
Entre 31 ans et 40 ans	70 %	30 %
Entre 41 ans et 50 ans	60 %	40 %
Entre 51 ans et 60 ans	50 %	50 %
Entre 61 ans et 70 ans	40 %	60 %
Entre 71 ans et 80 ans	30 %	70 %
Entre 81 ans et 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %

Le logement qui est compris, pour sa valeur vénale réelle en pleine propriété, dans le patrimoine de l'usufruitier, du titulaire du droit d'usage ou d'habitation en application des dispositions de l'article 968 du CGI et qui est occupé à titre de résidence principale bénéficie de l'abattement de 30 %.

Dans l'hypothèse où la valeur de cet immeuble est comprise respectivement dans le patrimoine de l'usufruitier et du nu-propiétaire, cet abattement de 30 % est applicable à celui ou ceux d'entre eux qui l'occupent à titre de résidence principale, sur la valeur de sa part dans l'immeuble.



### II. Détention indirecte

Dans le cadre d'une détention indirecte, le contribuable est propriétaire de bien ou de droit immobilier par l'intermédiaire d'une structure société.

Dans cette hypothèse, les détenteurs de titres de sociétés ou d'organismes dont l'actif comprend une composante immobilière taxable doivent déterminer la valeur vénale de leurs titres pour être en mesure de se soumettre à l'IFI sur la fraction des biens immobiliers taxables de la société ou de l'organisme.

Cette fraction imposable est déterminée en appliquant à la valeur vénale réelle des titres détenus par le redevable et son foyer fiscal, le coefficient correspondant au rapport entre :

- d'une part, la valeur vénale des biens et droits immobiliers imposables détenus par la société ou l'organisme augmentée, le cas échéant, de la fraction de la valeur vénale réelle des titres détenus par cette société ou cet organisme représentative de biens ou droits immobiliers imposables ;
- d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs détenus par la société ou l'organisme.

En pratique, face à la complexité des règles et des différentes situations, les choses ne sont malheureusement ni simples, ni claires quand il s'agit de déterminer la valeur des parts à l'IFI.

La méthodologie à retenir pour déterminer la valeur imposable des parts d'une société détenant des biens ou droits immobiliers dont le redevable détient directement des parts ou actions est la suivante :

- **Étape 1** : détermination de la valeur vénale des parts de la société (actif-passif)

La valeur vénale des parts est déterminée en évaluant la valeur réelle de la totalité des actifs détenus par la société (immobilier, participation, financier, etc.) diminuée de la totalité des dettes (en ce compris les dettes non déductibles à l'IFI ou celles ayant financées des actifs autres qu'immobiliers).

- **Étape 2** : évaluation IFI en rajoutant les dettes non déductibles (actif – passif + dettes non déductibles)

Le législateur a exclu la prise en compte de certaines dettes dans le cadre de l'IFI. Dès lors, il convient d'opérer un retraitement et d'ajouter ces dernières à la valeur obtenue dans le cadre de l'étape précédente.

En effet, la fraction de valeur taxable des parts et actions détenues par le redevable est, en principe, déterminée sans tenir compte des dettes contractées (directement ou indirectement) par la société :

- pour l'acquisition d'un actif imposable au redevable ou à un membre de son foyer fiscal qui contrôle, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, la société ;
- auprès d'un redevable ou d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel actif ;



- auprès d'un membre du groupe familial du redevable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs) pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses afférentes à un tel actif ;
- auprès d'une société contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs sociétés interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familial pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel actif.

La déduction des comptes courants d'associés fait l'objet de règles particulières et complexes que nous ne pouvons pas détailler dans le cadre de cette brochure. Nous nous tenons à la disposition des lecteurs concernées pour revenir sur ce sujet.

Deux clauses de sauvegarde permettent toutefois d'éviter l'application de l'exclusion des dettes si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal ou, en cas de prêt contracté auprès d'un membre du groupe familial, s'il justifie du caractère normal des conditions du prêt (notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements).

Pour la valorisation des parts ou actions de sociétés, les dettes correspondant aux prêts *in fine* et aux prêts ne prévoyant pas de terme contracté par la société, directement ou indirectement, pour l'achat d'un actif imposable sont prises en compte chaque année à hauteur du montant déductible. Dès lors, il convient de réintégrer la quote-part non déductible.

Les règles particulières de déduction des emprunts *in fine* contractés par un particulier ont été étendues aux prêts *in fins* contractés au sein d'une SCI. La loi de finances pour 2019 a ainsi aligné les deux régimes afin de corriger la distorsion qui existait entre les deux situations (acquisition en direct ou par le biais d'une SCI).

Les emprunts *in fine* sont soumis à des règles de déduction particulière puisqu'ils sont déductibles uniquement à hauteur du montant de 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'année total de l'emprunt. À titre d'exemple, un emprunt *in fin* contracté en 2010 dans le cadre de l'acquisition de l'appartement et d'une durée de 15 ans n'est déductible au titre de l'IFI 2020 qu'à hauteur de 6/15<sup>e</sup>. Au cas présent, il convient de réintégrer 9/15<sup>e</sup>.

- **Étape 3** : détermination du coefficient immobilier (actif immobilier / actif total)

Le coefficient immobilier doit être calculé. Il est égal à la valeur vénale des actifs immobiliers divisé par le total de l'actif réévalué.

- **Étape 4** : valeur à déclarer à l'IFI au regard du pourcentage de détention

Enfin, la valeur à déclarer à l'IFI est déterminée en multipliant le pourcentage du capital de la société détenu par le redevable de l'IFI multiplié par le coefficient immobilier multipliée par le résultat déterminé à l'étape 2.



### Exemple :

M. X détient 50 % du capital d'une société A. La valeur totale des parts composant le capital de cette société est évaluée à 1 million d'euros. Un immeuble imposable d'une valeur vénale de 400.000 € est inscrit à son actif. Cette société n'a pas de passif.

La valeur vénale réelle de l'ensemble des éléments inscrits à l'actif de la société A s'élève à 1,5 million d'euros, y compris l'immeuble précité.

Le coefficient correspondant à la fraction imposable des parts de la société A correspond à : valeur de l'immeuble imposable / valeur totale des actifs de la société =  $400.000 / 1.500.000$

M. X détenant 50 % des parts de la société A, la valeur imposable à l'IFI de ses parts est égale à :  $(1.000.000 \times 50\%) \times (400.000 / 1.500.000) = 133.333 \text{ €}$ .



## 2. Le passif déductible

Les passifs déductibles sont les dettes, dues au 1er janvier de l'année, ayant servi à acquérir, construire, entretenir ou améliorer les actifs immobiliers taxables.

Il convient d'ajouter qu'il est possible d'inscrire à ce passif les taxes foncières (soustraction faite de la taxe d'ordures ménagères) et l'IFI lui-même.

Néanmoins, pour rappel depuis la mise en place de cet impôt, il n'est pas possible de déduire au passif :

- la taxe d'habitation. Elle n'est logiquement pas déductible car elle est payée par l'occupant et non par le propriétaire du bien concerné ;
- l'impôt sur les revenus.

Il est à noter que certaines dettes sont soumises à des modalités particulières d'imputation. Il s'agit notamment des emprunts in fine. Le contribuable ne pourra déduire qu'un capital restant dû notionnel comme si le prêt considéré avait été amorti sur sa durée de vie. Si cet emprunt n'a pas de terme, l'amortissement théorique devra se faire sur 20 ans (nous vous invitons à vous référer à l'exemple développé dans la partie relative à la valorisation des biens immobiliers détenus par une société).

Comme évoqué plus-haut, le législateur a prévu nombre de dispositifs dits anti-abus dont Leur objectif est de prévenir la mise en action de passifs artificiels de façon à réduire la facture d'IFI.

Il s'agit notamment :

- des prêts contractés entre les membres du foyer fiscal qu'ils soient organisés directement ou par le biais d'une société. Ainsi, une dette consentie par un des membres du foyer fiscal (conjoint, enfant mineur, concubin, partenaire, etc.) au sens de l'IFI en cause n'est pas déductible ;
- des prêts consentis par un des membres du groupe familial ou d'une société contrôlée par ce même groupe. Cette notion est large que le simple foyer fiscal au sens de l'IFI. Le groupe familial comprend les ascendants, les frères et sœurs des époux, partenaires de pacs ou concubins notoires, ainsi que les enfants majeurs. Cet emprunt n'est pas déductible sauf s'il est à des conditions normales.



Selon l'Administration, ces conditions s'apprécient au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné (respect du terme des échéances, du montant, du caractère effectif des remboursements notamment). Il incombera au redevable de justifier du caractère normal du prêt ;

Enfin, pour ce qui touche aux patrimoines immobiliers très importants, qui selon le législateur sont supérieurs ou égaux à 5 millions d'euros, la part de la dette inférieure ou égale 60 % de l'actif est déductible pour sa totalité, l'excédent ne l'étant que pour sa moitié.

Par exemple, soit un patrimoine de 10 M€ avec une dette immobilière de 8M€, la part déductible de la dette sera égale à :

$$(10 \times 60\%) + (2 \times 50\%) = 7 \text{ M€}$$

Toutefois, si le redevable peut apporter la preuve que l'endettement n'a pas été constitué dans un but principalement fiscal, il pourra en déduire l'intégralité. Cette notion a été précisée par l'Administration et les dettes souscrites avant la création de l'IFI sont susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal.





**MT CONSEIL**

LE CONSEIL PATRIMONIAL INDÉPENDANT

8, rue de Berri, 75008 Paris  
Tél. : 01 56 59 73 73 - Fax : 01 56 59 73 74 - [www.mt-conseil.com](http://www.mt-conseil.com)