

A man with a beard, wearing a white button-down shirt and dark trousers, stands in a modern interior with a large window. He is looking out at a landscape of mountains and a body of water. A red geometric shape, resembling a stylized 'A' or a triangle, is overlaid on the image, partially covering the man and the window frame.

Tout savoir sur l'impôt sur la fortune immobilière

Carnet à thème
Avril 2018
L'IFI, contours et modalités
d'un nouvel impôt

Sommaire

Impôt sur la fortune immobilière	5
A. Qui est concerné ?	8
1. Personnes imposables	8
2. Appréciation du seuil de taxation	12
3. Territorialité	14
B. Assiette et calcul de l'IFI	20
1. Les biens inclus dans l'assiette IFI	21
2. Biens exonérés	29
3. Évaluation des biens imposables	36
4. Déduction du passif	41
5. Calcul de l'impôt	46
C. Que doit-on déclarer ?	50
1. Déclaration et paiement	50
2. Contrôle de l'administration fiscale	52

D. Particularités de l'assurance vie et du contrat de capitalisation	55
1. La valeur de rachat des bons et contrats de capitalisation est désormais déclarée selon des modalités identiques à celles des contrats d'assurance vie	55
2. Les modalités de détermination de la composante immobilière de la valeur de rachat de ces contrats (article 972 du CGI)	57
3. Les contrats non rachetables ne doivent pas faire l'objet d'une déclaration IFI. Désormais, ce principe s'applique même en cas de primes versées après les 70 ans de l'assuré	58
4. Le critère de territorialité : les non-résidents doivent désormais déclarer la valeur de rachat relative à des actifs immobiliers imposables	61
5. Les produits capitalisés restent non pris en compte par le mécanisme de plafonnement	62
6. Non déduction de l'avance sur la valeur de rachat éligible à l'assiette IFI	63

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) instauré et substitué à l'ISF par l'article 31 de la Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 est applicable à compter du 1er janvier 2018.

Pour l'exercice 2018, le patrimoine immobilier taxable à l'IFI devra être évalué à cette même date en vue d'une déclaration dans la déclaration de revenus de l'année 2018 (afférente aux revenus de l'année 2017).

Sauf cas particuliers, les dispositions de l'ISF abrogées continueront toutefois de s'appliquer dans leur rédaction en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017, à l'ISF dû au titre de l'année 2017 et des années antérieures (dans la limite du délai de reprise de l'administration).

Ce carnet décrit et identifie les principaux changements résultant du nouveau dispositif qui ne se résument pas à une restriction de l'assiette imposable aux actifs immobiliers du redevable.

Lorsque les règles sont similaires à celles de l'ISF, il peut être opportun de faire référence aux éclairages antérieurs apportés notamment par l'administration fiscale et la jurisprudence. Nous préconisons bien entendu de s'y référer avec prudence dans l'attente de commentaires et de décisions portant directement sur l'IFI.

S'agissant des contrats d'assurance vie et des contrats de capitalisation, nous précisons les principes et les évolutions réglementaires applicables.

Le tableau proposé ci-contre vous permettra d'appréhender rapidement et globalement les principaux changements relatifs à l'IFI (zones dorées) ou similarités avec l'ISF (zones beiges) résultant de cette réforme.

changements relatifs à l'IFI



similarités avec l'ISF



Volets	Incidences IFI
Personnes concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes physiques fiscalement domiciliées en France (mesures spécifiques nouveaux résidents, imputation des impôts « dont les caractéristiques sont similaires » acquittés à l'étranger même en l'absence de convention) • Personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal pour les biens et droits détenus en France
Foyer	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuable, conjoint, partenaire de Pacs, concubin et leurs enfants mineurs lorsqu'ils ont l'administration légale des biens de ceux-ci
Assiette	<ul style="list-style-type: none"> • Assiette réduite aux biens et actifs immobiliers détenus directement et indirectement • Titres de sociétés ou d'organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens et droits immobiliers • Déclaration, pour leur quote-part immobilière, de la valeur de rachat des contrats d'assurance vie et des contrats de capitalisation • Nouvelles modalités de déclaration de l'usufruit légal du conjoint survivant
Abattement	<ul style="list-style-type: none"> • Abattement de 30 % pour la résidence principale • Abattement de 75 % sur les parts de groupements forestiers, de groupements agricoles fonciers et les immeubles en nature de bois et forêts
Dispositions spécifiques	Crédit-bail, location accession, fiducie, usufruit ou droit d'habitation et d'usage

Exclusions	<ul style="list-style-type: none"> • Participation – 10 % dans les sociétés opérationnelles • Biens professionnels transposés à la nouvelle assiette immobilière • Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient • 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 • Locations meublées professionnelles (LMP) • Parts ou actions d'OPCVM, de fonds d'investissement si redevable détient – de 10 % des droits et si l'actif du fonds est composé (directement ou indirectement) de – de 20 % de biens ou droits immobiliers éligibles • Foncières cotées si redevable détient - 5 % du capital et des droits de vote
Passifs	<ul style="list-style-type: none"> • Afférents à des actifs imposables • Mise en place de dispositions anti-abus : crédits in fine, prêts familiaux, si assiette > 5 M € : 50 % au-delà de 60 % de la valeur patrimoine
Barème	Pas de modification avec maintien de la décote entre 1,3 et 1,4 million d'euros
Réduction d'impôt	ISF-dons maintenu ISF-PME, ISF-FIP/FCPI, ISF-GFF uniquement pour IFI 2018 si la souscription est intervenue entre la déclaration de l'ISF 2017 et le 31/12/2017, à défaut supprimés
Plafonnement	Cumul de l'IFI et des impôts français et étranger au titre des revenus et produits de l'année n-1 est plafonné à 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels, tout excédent éventuel venant en diminution de l'IFI
Obligation déclarative	Déclaration dans la déclaration d'ensemble des revenus n°2042 et ses annexes (Suppression de la déclaration spécifique au 15 juin pour les patrimoines de plus de 2,57 millions d'euros)

A. Qui est concerné ?

Seules sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net imposable, apprécié globalement au niveau du foyer fiscal excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année considérée.

Il convient de retenir que :

- Pour les personnes domiciliées fiscalement en France, sont en principe imposables :
 - tous les biens et droits immobiliers situés en France et hors de France,
 - ainsi que les parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France, qui seront également imposables à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

- Pour les personnes non domiciliées en France, seuls sont imposables les biens et droits situés en France, les parts ou actions des sociétés et organismes (établies en France ou hors de France), qui seront imposées à hauteur de la fraction de la valeur représentative de ces mêmes biens et droits immobiliers à l'exception des biens partiellement ou totalement exonérés en application du droit interne français et des biens exclus par l'effet des conventions internationales.

1. Personnes imposables

Seules les personnes physiques sont assujetties à l'IFI. Les personnes morales, qu'il s'agisse de sociétés, d'associations, de groupements ou de personnes morales de droit public, ne le sont jamais, ces dernières n'entrant pas dans le champ d'application de l'IFI. En revanche, les actions ou parts sociales des sociétés⁽¹⁾ qui entrent dans l'assiette IFI sont taxées entre les mains de leurs associés personnes physiques.

(1) Les parts de sociétés ou de groupements dépourvus de personnalité morale (sociétés de fait ou en participation) suivent le même traitement fiscal.

Composition du foyer fiscal :

a/ Couples mariés

Les époux sont soumis à une imposition commune au titre de l'IFI, quel que soit leur régime matrimonial : régime de communauté (universelle, réduite aux acquêts, de meubles et acquêts...) ou régime de séparation.

Ils sont tenus de souscrire une seule déclaration qui regroupe l'ensemble de leurs biens, droits et valeurs immobilières, ainsi que ceux de leurs enfants mineurs, lorsqu'ils ont l'administration légale de leurs biens. Par ailleurs, les époux mariés sont solidaires pour le paiement de l'impôt (il en est de même pour les partenaires de PACS – cf. infra).



Pour l'IFI, la notion de « foyer fiscal » ne correspond pas à celle appliquée en matière d'impôt sur le revenu.

Notamment, le foyer ne comprend jamais les enfants majeurs et sa composition est toujours appréciée au 1er janvier de l'année d'imposition (contrairement à l'impôt sur le revenu où la situation la plus favorable est appréciée soit au 1er janvier soit au 31 décembre de l'année de perception des revenus à déclarer).

Cependant, les couples mariés font l'objet d'une imposition distincte au titre de l'impôt sur le revenu dans les deux cas suivants (CGI art. 964 2° alinéa 2) :

- les époux sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit. Cette condition nécessite qu'ils aient effectivement cessé toute vie commune et qu'ils soient mariés sous le régime de la séparation de biens.
- les époux sont en instance de séparation de corps ou de divorce et le juge les a autorisés à résider séparément.

b/ Célibataires ou concubins

En principe, les personnes célibataires, veuves ou divorcées (hors situation des concubins notoires) sont soumises individuellement à l'IFI. En revanche, les personnes vivant en concubinage notoire (qu'elles soient ou non de sexes différents) sont soumises à une imposition commune, comme les couples mariés.

L'assiette de l'IFI est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition de l'ensemble des biens, droits et valeurs immobiliers imposables appartenant à l'un et à l'autre des concubins et aux enfants mineurs dont l'un ou l'autre des concubins a l'administration légale des biens.

On rappelle que le concubinage est défini comme étant une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes, de sexes différents ou de même sexe, qui vivent en couple (C. Civ. art. 515-8).

c/ Partenaires liés par un pacte civil de solidarité

Les partenaires d'un PACS font l'objet d'une imposition commune pour l'IFI dès lors que leur PACS a été enregistré au greffe du tribunal d'instance avant le 1er janvier de l'année d'imposition considérée.

Ils doivent alors souscrire une seule déclaration qui regroupe l'ensemble de leurs biens, droits et valeurs immobiliers imposables ainsi que ceux des enfants mineurs dont ils ont, l'un ou l'autre, l'administration légale des biens.

d/ Enfants mineurs

Les époux soumis à une imposition commune doivent comprendre dans leur patrimoine imposable les biens des enfants mineurs dont l'un ou l'autre a l'administration légale des biens. Lorsque les parents sont imposés séparément à l'IFI, chacun doit ajouter à ses biens ceux de ses enfants mineurs dont il a l'administration légale. (BOI-PAT-ISF-30-10-10 n°60).

En revanche, les biens des enfants sous tutelle faisaient l'objet d'une déclaration ISF séparée souscrite par le tuteur.

Il conviendra de vérifier si l'administration reconduit ces principes pour l'IFI.



On rappelle que l'administration légale (représentation du mineur dans tous les actes civils) découle de l'autorité parentale. Depuis l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 (applicable à compter du 1.1.2016), cette administration légale obéit à un régime commun aux hypothèses où cette autorité parentale est exercée conjointement par le père et la mère et à celles où un seul des deux parents exerce cette autorité.

2. Appréciation du seuil de taxation

Patrimoine immobilier au 1er janvier de l'année d'imposition considérée.

Les personnes définies ci-dessus sont assujetties à l'IFI si la valeur nette des biens, droits et valeurs immobiliers taxables leur appartenant au 1er janvier de l'année d'imposition considérée (ou appartenant à leurs enfants mineurs dont elles ont l'administration légale des biens) excèdent 1 300 000 € (articles 964 et 965 du code général des impôts). Toute modification, survenue après le 1er janvier de l'année d'imposition, sur l'importance ou la consistance du patrimoine immobilier est sans incidence sur l'exigibilité et l'assiette de l'impôt de l'année, que ce patrimoine se soit accru ou ait diminué (legs, donations, successions,..).

Toutefois, il doit être tenu compte des biens qui ne figurent plus dans le patrimoine immobilier au 1er janvier de l'année considérée mais qui, rétroactivement, viendraient à en faire partie en raison d'un événement postérieur (vente

annulée, biens acquis sous condition suspensive venant à se réaliser, par exemple).

Inversement, ne sont pas à prendre en considération les biens qui figuraient dans le patrimoine au 1er janvier mais qui viendraient à en sortir par suite d'un événement postérieur à cette date et ayant un effet rétroactif. Si cet événement survient après le dépôt de la déclaration, le redevable peut demander la restitution de l'impôt correspondant par voie de réclamation contentieuse.



L'option successorale prévue à l'article 1094-1 du Code civil exercée par le conjoint rétroagit au jour du décès. Par suite dans le cas d'un contribuable dont l'épouse est décédée le 15 décembre de l'année « N » et qui n'a exercé l'option précitée qu'au moment de la déclaration de succession le 22 juin de l'année N+1, il a été jugé qu'au 1er janvier de l'année N+1, les biens objets de la donation au dernier vivant qui avait été effectuée par la défunte au profit de son époux étaient déjà entrés dans le patrimoine de ce dernier bien qu'il n'ait pas encore exercé l'option.

L'intéressé ayant opté pour l'attribution de la totalité des biens en usufruit devait, conformément à l'article 885 G du CGI, comprendre dans son actif imposable à l'ISF de l'année N+1 la valeur en pleine propriété de ces biens.
(TGI Nanterre 29 avril 2003 n°02-12462,2e ch., Stofize).

Ce principe devrait également trouver application sous l'IFI.

3. Territorialité

Sous réserve des conventions fiscales internationales et sauf exonérations, les redevables fiscalement domiciliés en France sont soumis à l'IFI sur leurs biens et droits immobiliers, ainsi que sur les parts ou actions des sociétés et organismes français ou étrangers pour leur fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.

Ceux qui sont domiciliés hors de France ne sont taxés à l'IFI qu'au titre de leurs biens et droits immobiliers français. Leurs parts ou actions des sociétés et organismes sont imposées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens et droits immobiliers situés en France.

Il en est de même des personnes qui transfèrent leur domicile en France après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger pendant les 5 années civiles précédentes.

Cette disposition est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le

redevable conserve son domicile fiscal en France et ce jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de son installation en France (CGI, art. 964, 1°).

a/ Domicile fiscal

Sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France⁽¹⁾, les personnes qui, au sens de l'article 4 B du CGI, satisfont à l'un des critères suivants :

- foyer fiscal en France⁽²⁾,
- lieu de séjour principal en France,
- exercice d'une activité professionnelle en France, salariée ou non, à moins que cette activité soit exercée à titre accessoire,
- centre des intérêts économiques, c'est-à-dire notamment le lieu où est situé l'essentiel de leur patrimoine et où les contribuables perçoivent l'essentiel de leurs revenus.

1) Les départements métropolitains d'outre-mer (Guyane, Guadeloupe, Martinique, Réunion) sont assimilés aux départements métropolitains.

(2) Voir l'arrêt du Conseil d'Etat rendu le 12 mars 2010 : CE 12 mars 2010 n°311121, 3ème et 8ème s.-s., Gerschel.

Sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France les agents de l'État qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.

La domiciliation fiscale au regard de l'IFI s'apprécie au 1er janvier de l'année d'imposition par application des règles du droit interne français.

Mais, en cas de conflit de résidence entre deux droits internes, priment alors les règles prévues par les conventions fiscales internationales en vigueur.

b/ Redevables domiciliés en France

Quelle que soit leur nationalité, les personnes physiques ayant leur domicile en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée en

matière d'IFI. Tous les biens et droits immobiliers leur appartenant qu'ils soient situés en France ou à l'étranger entrent dans le champ d'application de l'IFI.

Les parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France, seront également imposables à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Imputation sur l'IFI exigible en France des éventuels impôts « dont les caractéristiques sont similaires » à l'IFI acquittés à l'étranger (article 980 du CGI): une telle imputation pourra désormais intervenir même en l'absence de dispositions conventionnelles entre les pays concernés.

Cette imputation est limitée à l'IFI acquitté au titre des biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions

définies au 2° de l'article 965 représentative de ces mêmes biens. Elle ne concerne que les résidents fiscaux français imposables en France à raison de leurs biens situés à l'étranger.

Le législateur a substitué la notion d'impôts « dont les caractéristiques sont similaires⁽¹⁾ » à celle initialement choisie d'« impôts équivalents » jugée trop floue si on se réfère aux travaux parlementaires⁽²⁾.

Il conviendra de se reporter aux éventuels commentaires à venir de l'administration afin d'identifier les impôts étrangers remplissant ces conditions.



(1) C'est-à-dire, selon l'exposé du gouvernement (sous amendement n° 475), lorsque les modalités d'assiette et de taux sont similaires. Cela exclut notamment l'imputation des impôts locaux français (qui sont par ailleurs déductibles de l'assiette IFI),

(2) La notion d'« impôt équivalent à l'impôt sur la fortune immobilière » est relativement floue : si l'ISF n'a que peu d'équivalents à l'étranger, l'IFI – en tant qu'impôt immobilier – pourrait être rapproché de certains impôts locaux existant à l'étranger. Ainsi, le canton de Genève, en Suisse, applique un impôt immobilier dit « complémentaire » de 0,1 % de la valeur fiscale de ce bien dont la faculté d'imputation sur l'IFI est incertaine (RAPPORT N° 273 AN).

Les couples mixtes :

Au regard de l'ISF, les couples mariés, dont l'un des conjoints ne satisfaisait pas aux critères de domiciliation fiscale française de l'article 4 B du CGI étaient qualifiés de couples « mixtes ». Dans ce cadre, il convenait d'examiner la situation de chacune des personnes qui composaient le foyer fiscal au regard des critères de résidence de l'article précité.

Ainsi, les biens étrangers appartenant au conjoint ou aux enfants d'un redevable ISF domicilié en France, au sens fiscal du terme, n'étaient compris dans l'assiette de l'impôt que pour autant que le conjoint et les enfants étaient eux-mêmes personnellement considérés comme fiscalement domiciliés en France.

Ce principe applicable à l'ISF devrait également trouver application sous l'IFI.

Exemple :

M. et Mme X. sont mariés sans enfant.
M. X. vit en France, où il est commerçant,
Mme X. exerce une activité professionnelle à Rome et y réside principalement.

Au 1er janvier 2018 le patrimoine du foyer est composé des biens suivants :

Bien communs	
Une villa située en France évaluée	305 000 €
Un immeuble de rapport situé en France évalué	687 000 €
Bien propres	
Un appartement situé à Rome appartenant à Mme X., évalué	200 000 €
Un appartement situé en France appartenant à Mme X., évalué	330 000 €
Total	1 522 000€

En application des principes exposés ci-dessus, l'appartement sis à Rome ne sera pas assujéti à l'IFI.

Sont donc passibles de l'impôt :

$$305\ 000\ € + 687\ 000\ € + 330\ 000\ € = 1\ 322\ 000\ €.$$

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.

Dans ce cas, les biens passibles de l'IFI s'élèveraient à 1 422 000 €.

**c/ Redevables domiciliés hors de France
(fin du principe de non déclaration des
placements financiers)**

Ce principe s'efface devant celui de la déclaration des biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement en France (notamment par l'intermédiaire d'une société ou d'un contrat d'assurance vie).

On notera les deux incidences suivantes :

- Déclaration de l'immobilier détenu indirectement par des parts ou actions de sociétés et organismes.

Sous le régime de l'ISF, les placements financiers étaient expressément exonérés et seuls les titres de sociétés à prépondérance immobilière et les titres de sociétés détenues à plus de 50 % par le groupe familial entraient dans l'assiette imposable.

Désormais, ils sont soumis à l'IFI à raison des biens et droits immobiliers situés en France.

Leurs parts ou actions des sociétés et organismes seront imposées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de ces mêmes biens et droits immobiliers situés en France. Les placements financiers se référant à des actifs immobiliers devront dorénavant faire l'objet d'une déclaration⁽¹⁾.

- Déclaration de la valeur de rachat des contrats d'assurance vie et des contrats de capitalisation pour leur quote-part immobilière.

Sous le régime de l'ISF, ces valeurs de rachat n'entraient pas dans l'assiette à déclarer par le non résident. Les placements financiers - catégorie incluant, les contrats d'assurance-vie et les contrats de capitalisation - étaient expressément exonérés.

Elles devront désormais faire l'objet d'une déclaration dans les conditions visées page 55 « D. Particularités de l'assurance vie et du contrat de capitalisation ».

(1) Voir page 24 « La détention sous forme de parts ou actions ».



d/Incidence des conventions internationales

Les dispositions précisant le sort des Français installés à Monaco au regard de l'ISF devraient en ce sens être transposables à l'IFI.

Depuis le 1er janvier 1989, ceux-ci sont imposés à l'impôt de solidarité sur la fortune dans les mêmes conditions que les personnes domiciliées en France⁽²⁾.

De façon plus générale, des dispositions relatives à l'imposition sur la fortune sont parfois prévues au sein des conventions fiscales internationales signées avec la France.

Dans les cas où il n'y a pas de convention, l'article 980 du CGI évite en principe la double imposition internationale par l'imputation sur l'IFI exigible en France des impôts dont les caractéristiques sont similaires (voir supra « Redevables domiciliés en France »).

Lorsqu'il existe des dispositions relatives à l'imposition sur la fortune, les travaux parlementaires semblent indiquer qu'il conviendra toujours de se référer aux conventions internationales⁽¹⁾.

Il convient toutefois de rester attentif aux commentaires de l'administration fiscale et, dans l'attente d'une éventuelle renégociation de ces conventions, de procéder à un examen au cas par cas pour savoir si les dispositions conventionnelles relatives à l'ISF sont formulées dans des termes suffisamment larges pour pouvoir s'appliquer à l'IFI.

(1) Loi de finances pour 2018 n° 235, AN, rapport parlementaire n°273 :

« La transformation de l'ISF en IFI n'emportera pas de conséquence sur l'application des conventions fiscales internationales, dont certaines prévoient des mesures spécifiques d'imposition sur la fortune. Ainsi, l'article 22 de la convention fiscale type de l'OCDE concernant le revenu et la fortune prévoit que « la fortune constituée par des biens immobiliers (...) que possède un résident d'un État contractant et qui sont situés dans l'autre État contractant, est imposable dans cet autre État ». En qualifiant l'IFI d'impôt sur la « fortune », le présent dispositif s'inscrit donc dans les catégories généralement retenues par ces conventions fiscales. S'agissant des conventions fiscales particulières liant la France à certains États, il reviendra à l'administration fiscale de s'assurer que l'IFI bénéficie des mêmes garanties que l'ISF. Il existe en particulier certaines conventions fiscales bilatérales avec certains États du Moyen-Orient prévoyant que l'exonération d'imposition sur la fortune est liée à un investissement en valeurs mobilières françaises, conventions qui devraient continuer à s'appliquer de la même manière à l'IFI. »

(2) Convention fiscale France - Monaco en matière d'IR, art. 7, alinéa 3 - Avenant du 26 mai 2003.

Leurs incidences se situent à deux niveaux :

- les questions liées à la détermination du domicile fiscal doivent être résolues d'après les règles prévues par les conventions en matière d'impôt sur la fortune ou à défaut d'impôt sur le revenu,
- en ce qui concerne les problèmes relatifs notamment au partage entre les États du droit d'imposer et à l'élimination des risques de double imposition (exonération, crédit d'impôt ou taux effectif), il convient de faire application des règles conventionnelles qui priment sur les droits internes.

B. Assiette et calcul de l'IFI

En application de l'article 965 du CGI, l'assiette de l'IFI est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits et valeurs immobilières imposables appartenant au foyer fiscal.

La valeur de ces actifs immobiliers est déterminée suivant les mêmes règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès.

Prise en compte de la valeur vénale réelle de l'immeuble.

Le principe de l'abattement de 30 % effectué sur cette valeur lorsqu'il s'agit de la résidence principale est toujours en vigueur (973 I du CGI).

La mise en location d'un bien sera toujours prise en compte pour déterminer cette valeur vénale.

À NOTER que pour la liquidation de l'ISF, et conformément aux dispositions des articles 761 et 885 S (le contenu de cet article abrogé est repris, s'agissant de l'IFI, par l'article 973 I alinéa) du CGI, les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale des immeubles, dont le propriétaire a l'usage, est réputée égale à la valeur libre de toute occupation. Lorsque les biens dont il est propriétaire sont donnés en location, il est admis que la valeur vénale reflète cet état par l'application d'une décote, dont le montant varie notamment en fonction de la nature juridique et de la durée du bail restant à courir.

1. Les biens inclus dans l'assiette IFI

L'article 965 du CGI vise les deux catégories de biens suivantes.

a/ Les biens et droits immobiliers appartenant directement aux redevables

Cela inclut l'immobilier pouvant être détenu directement par le redevable (ou les membres de son foyer) tel que les immeubles non bâtis (terres agricoles, terrains à bâtir, bois et forêts, landes, pâtures, etc.), les immeubles bâtis quelle qu'en soit l'affectation (habitation ou professionnel), les immeubles en cours de construction et les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, etc).

Trois hypothèses particulières peuvent être soulignées notamment pour les évolutions réglementaires apportées.

► **Les actifs grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage :**

La nouvelle réglementation précise désormais que l'usufruit légal du conjoint survivant relève du régime dérogatoire.

Principe :

L'article 968 du CGI prévoit que ces actifs immobiliers sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.

Cas dérogeant à ce principe :

L'article 968 vise les cas où, à condition que le droit d'usufruit n'ait ni été vendu ni été cédé à titre gratuit par son titulaire, les actifs grevés de l'usufruit ou du droit d'usage ou d'habitation sont compris, respectivement, dans les patri-

moins de l'usufruitier ou du nu-proprétaire suivant les proportions fixées par l'article 669 du CGI lorsque :

- le démembrement prend sa source directe dans la loi tel que l'usufruit d'origine légale du conjoint survivant relevant de l'article 757⁽¹⁾ du cc et de l'ancien article 767 du cc (relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué avant le 1er juillet 2002) ou de l'article 1098 (usufruit forcé du conjoint survivant imposé par un enfant d'un premier lit).

Dans les autres cas de démembrement, les biens ne peuvent faire l'objet de cette imposition répartie (ex : le conjoint survivant ayant hérité de l'usufruit en vertu d'une disposition testamentaire ou d'une donation au dernier vivant en vertu de l'article 1094-1 du cc serait donc redevable de l'IFI sur la valeur des biens en pleine propriété).

- le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit et que l'acquéreur n'est pas réputé

(1) S'agissant de l'article 757 du cc, le conseil constitutionnel (décision n° 2017-758 DC) a censuré la disposition limitant l'application de ce principe aux seuls démembrements postérieurs au 1er janvier 2018 au motif qu'une telle disposition n'est justifiée ni par une différence de situation, ni par un motif d'intérêt général

faire partie de la succession de l'usufruitier (article 751 du CGI).

- l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation résulte d'une donation ou d'un legs fait à l'État ou à certaines personnes morales telles que les associations reconnues d'utilité publique.

► **Une nouvelle règle d'évaluation pour les contrats de crédit et de location accession (971 du CGI)**

L'assiette constituée par la valeur des actifs immobiliers, objets du contrat correspondant, et évaluée au 1er janvier de l'année d'imposition, sera réduite des loyers ou redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme prévu pour la levée d'option, ainsi que du montant de l'option d'achat.

Cette règle revient sur la solution inverse qui était retenue en matière d'ISF.

Elle s'applique aussi bien pour le patrimoine

à déclarer par redevable lui-même que pour celui qui est détenu au travers d'une société lorsque le preneur est une société dans laquelle le redevable détient des titres.

► **La tontine : la nouvelle réglementation se prononce sur le régime applicable**

Lorsque ces biens immobiliers sont acquis en commun dans les conditions prévues à l'article 754 A (il s'agit de la clause dite d'accroissement, de réversion, de condition de survie ou de tontine insérée dans un contrat d'acquisition, et en vertu de laquelle les parties prévoient qu'au décès du ou des prémourants, la part de ceux-ci reviendra, sans indemnité, aux survivants), il devront être inclus dans le patrimoine de chacun des contractants au prorata des sommes investies par chacun des survivants dans le contrat (Art. 968 bis du CGI).

Il conviendra d'être attentif aux commentaires de l'administration afin de bien appréhender le périmètre de cette nouvelle disposition.

b/ La détention indirecte sous forme de parts ou actions

Principe :

L'assiette de l'IFI inclut les parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par ces sociétés et organismes.

Détermination de cette fraction :

Elle est obtenue en appliquant, à la valeur des parts ou actions déterminée,⁽¹⁾ un coefficient correspondant au rapport entre :

$$\left(\begin{array}{c} \text{valeur vénale} \\ \text{réelle des biens} \\ \text{ou} \\ \text{droits immobiliers} \\ \text{imposables} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{c} \text{valeur des parts} \\ \text{ou} \\ \text{actions} \\ \text{représentatives} \\ \text{de ces mêmes} \\ \text{biens} \end{array} \right)$$

valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme

=

Coefficient
à appliquer

(1) conformément aux règles d'évaluation fixées par l'article 973 du CGI (voir « 3. Evaluation des biens imposables : La photo du patrimoine au 1er janvier »)

Les sociétés concernées s'entendent au sens large.

L'assiette inclut l'ensemble des titres de sociétés cotées ou non sans distinguer selon la forme sociale (SCI, SA, SAS, SARL, ...), le régime fiscal (société de personnes ou sociétés assujetties à l'IS) ou le lieu d'établissement de la société émettrice.

Les droits détenus dans les organismes de placement collectifs (SICAV, FCP, SPPICAV, ...) seront également concernés.

► **Portée de cette détention indirecte**

L'étendue de l'assiette de l'IFI est atténuée par deux biais (965 du CGI, voir tableau ci-dessous) :

- l'exclusion de la participation du redevable dans les sociétés concernées lorsqu'il détient moins de 10 % du capital et des droits de vote
- l'affectation de l'immobilier à l'exploitation de la société qui le détient.

1er critère d'exclusion : Le redevable détient moins de 10 % du capital et des droits de vote ^(*) de la société détenant les biens et les droits immobiliers. Cette société devra toutefois avoir une activité opérationnelle ^(**) ce qui exclut les sociétés ayant une activité patrimoniale.	
Non prise en compte de ces parts sociales dans l'assiette IFI dès lors que le redevable ^(***) détient directement (mais aussi indirectement le cas échéant) moins de 10 % des droits.	Non prise en compte de la quote-part immobilière de ces parts sociales pour le calcul de la fraction mentionnée ci-dessus dès lors que le redevable ^(***) détient indirectement (mais aussi indirectement le cas échéant) moins de 10 % des droits.
<p>sauf, et sous réserve du second critère, lorsque les parts de la société détenant directement les biens et droits immobiliers font l'objet par le redevable^(***):</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI, - d'une réserve de jouissance en fait ou en droit. 	

(*) Il s'agit des 10 % du capital et des droits de vote. Pour vérifier que cette participation reste minoritaire, il faudrait additionner les participations directes et indirectes des membres du foyer fiscal IFI.

(**) C'est-à-dire une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Les actifs immobiliers ne doivent pas nécessairement être affectés à l'activité de cette société.

Le nouvel article 966 du CGI précise désormais que :

- ne doit pas être considéré comme relevant de l'une de ces activités, l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier (cela viserait essentiellement les sociétés de gestion immobilière qui donnent en location nue les immeubles dont elles sont propriétaires),

- sont considérées comme commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI (ces dispositions visent les activités industrielles, commerciales ou artisanales dont les résultats se rattachent aux BIC).

Cela viserait notamment les activités des promoteurs, des marchands de biens, des lotisseurs, des agents immobiliers mais également des personnes qui donnent en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier et du matériel nécessaires à leur exploitation et des personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés.

La loi se réfère ainsi aux dispositions du CGI pour définir les activités commerciales contrairement à la réglementation ISF (ce qui n'empêchait pas l'administration de se référer aux règles de droit fiscal).

- « Sont également considérées comme des activités commerciales les activités des 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, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers » (le texte viserait la holding animatrice telle qu'elle était retenue par la doctrine administrative et précisée par la jurisprudence pour la qualification des biens professionnels exonérés d'ISF).

L'article 966 ne définit toutefois pas les activités agricoles et libérales. Il est probable qu'il faille retenir, comme pour l'ISF, les critères donnés par les articles 63 et 92 du CGI pour l'imposition des revenus des exploitants individuels respectivement dans la catégorie des BA ou des BNC (En ce sens, FR 1/18 n°24 Francis Lefebvre).

(***) Cela vise le redevable (et les personnes composant le foyer fiscal IFI).

2ème critère d'exclusion : Lorsque les biens et droits immobiliers sont affectés à l'exploitation.**de la société détenant ces biens et droits immobiliers.**

Dans ce cas, la société dans laquelle le redevable détient ses parts ne devra **pas nécessairement avoir une activité opérationnelle** (les immeubles appartenant dans ce cas à une filiale ou une sous-filiale qui les affecte à son activité).

Exemple : le bien serait donc exclu de l'assiette IFI lorsque le redevable détient les parts d'une société ayant une activité purement patrimoniale qui détient elle-même les parts d'une société affectant son bien immobilier à sa propre exploitation.

Exemple : le bien ne pourrait être exclu de l'assiette IFI si l'immeuble est mis en location.

d'une société du groupe ne détenant pas le bien.

Dans ce cas la société détenant directement ou indirectement le bien, dans laquelle le redevable détient ses parts, devra **nécessairement avoir une activité opérationnelle**.

Ne seront pas retenus les biens et droits affectés à l'activité opérationnelle :

- de la société dont le redevable détient, directement ou indirectement, les titres, même si cette entité n'en est pas directement propriétaire ;
- de la société qui en est propriétaire ;
- d'une société dans laquelle la société, dont le redevable possède, directement ou indirectement, les titres détient, directement ou par personne interposée, la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

Seraient ainsi visées les mises à disposition intra-groupe sous réserve que les biens soient affectés à une activité économique.

Exemple : une filiale foncière d'un groupe mettant son actif à disposition de sa mère ou de ses sœurs.

Le législateur prévoit des règles d'assiette particulières dans les deux cas suivants

Les fonds d'investissements et les organismes de placements collectifs (972 bis du CGI)

Ces supports d'investissements seront exclus dès lors que le redevable (ou le foyer fiscal IFI) détient moins de 10 % des droits et que l'actif de l'organisme de placement collectif est composé directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20 %, de biens ou droits immobiliers.

Il faudra donc déclarer la valeur correspondante lorsque ce seuil de 20 % est dépassé ou, dans le cas contraire, si le souscripteur atteint ce seuil de 10 % seul ou conjointement avec les membres du foyer fiscal IFI.

Les supports concernés sont notamment les organismes de placement collectif en valeurs mobilières, les fonds d'investissement à vocation générale, les fonds de capital investissement, les fonds déclarés, les fonds de fonds alternatifs, les fonds professionnels à vocation générale, les fonds d'épargne salariale, les SICAF et les organismes de titrisation (voir liste complète dans l'article 972 bis).

Les sociétés d'investissement immobilier cotées ou SIIC (972 ter du CGI).

Ces sociétés qui ont une nature immobilière et dont l'activité n'est pas opérationnelle (leur objet est de gérer leur propre patrimoine) sont incluses dans l'assiette IFI. Elles ne le seront toutefois que si le porteur détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital et des droits de vote.

Par cette disposition, le législateur a souhaité ne pas pénaliser l'investissement immobilier.

Les parts de sociétés civiles, SCPI et FCPI ne font pas l'objet de modalités particulières. Elles sont donc soumises aux modalités visées par l'article 965 du CGI.

► **Redevables de bonne foi ne disposant pas des informations nécessaires à l'établissement de l'assiette**

Compte tenu des difficultés pouvant se présenter pour obtenir ces informations, l'article 965 3° prévoit qu'aucun rehaussement ne sera effectué à l'encontre du redevable qui démontre qu'il n'a pas été en mesure de disposer des informations nécessaires qui sont en principe fournies par la société.

L'attention du redevable doit être attirée sur le fait que :

- la Loi soumet le bénéfice de cette clause de bonne foi à des conditions⁽¹⁾,
- l'administration devra préciser les cas dans lesquels un contribuable peut légitimement se considérer comme n'étant pas en mesure d'obtenir ces informations.

On lui conseillera donc d'utiliser cette clause avec précaution et, si besoin, de réclamer les informations requises par lettre recommandée auprès de la société concernée.

2. Biens exonérés

Deux exonérations sont prévues,

► **Biens affectés à une activité professionnelle**

Cette exonération a vocation à s'appliquer aux actifs qui ne sont pas exclus du champ d'application de l'IFI.

a/ Biens et droits immobiliers affectés à une activité exercée sous forme individuelle (CGI, art. 975, I)

Les biens et droits entrant dans cette catégorie doivent être nécessaires et effectivement utilisés dans le cadre d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale exercée à titre principal par le redevable ou l'un des membres de son foyer.

S'ils sont détenus par une société qui les met à disposition du redevable pour les besoins de son activité principale, les titres sont exonérés à hauteur de la fraction de la valeur des immeubles affectés à l'exploitation.

(1) Elle ne s'applique pas lorsque :

- le redevable contrôle la société au sens de l'article 150-0 B ter, III, 2° du CGI
- l'un des membres du foyer imposable se réserve, en fait ou en droit, la jouissance des biens ou droits immobiliers que le redevable détient indirectement
- le redevable (foyer) détient plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société détenant l'actif immobilier

b/ Biens ou droits immobiliers affectés à l'activité d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 975, II)

Sont également exonérés les biens ou droits immobiliers affectés à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu dans laquelle le redevable ou l'un des membres de son foyer y exerce son activité principale.

En cas de détention indirecte, l'exonération est appliquée en fonction de la fraction de la valeur des immeubles affectés à l'exploitation et de la participation du redevable dans la société dans laquelle il exerce son activité.

c/ Biens ou droits immobiliers affectés à l'activité d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (CGI, art. 975, III)

Les biens ou droits immobiliers affectés par une société soumise à l'impôt sur les sociétés à une activité éligible (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) ouvrent droit à l'exonération au titre des biens professionnels sous réserve que :

Le redevable exerce dans la société à titre principal et de manière effective l'une des fonctions de direction limitativement énumérées. Ces fonctions doivent donner lieu à une rémunération normale représentant plus de la moitié des revenus professionnels de l'intéressé. En présence de parts et actions détenues dans plusieurs sociétés, la rémunération normale est appréciée au niveau de chaque société et le seuil de 50 % au global (CGI, art. 975 nouveau, IV).

Le redevable doit également détenir au moins 25 % des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs.

Cette condition n'est toutefois pas exigée des gérants et associés visés à l'article 62 du CGI, lorsque la valeur des titres détenus au sein de la société excède 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable (y compris les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité) et, sous certaines conditions, après une augmentation de capital.

Type de sociétés	Fonctions éligibles à l'exonération
SARL	Gérants nommés conformément aux statuts
Sociétés en commandite par actions	Gérants commandités nommés conformément aux statuts
Sociétés de personnes	Associés nommés conformément aux statuts
Sociétés Anonymes	Président, directeur général, président du conseil de surveillance ou membre du directoire
SAS	Dirigeants de SAS si les fonctions exercées ont une étendue équivalente à celles des dirigeants de SA

Les biens et droits immobiliers mis à la disposition ou loué à la société d'exploitation font l'objet d'une exonération partielle à hauteur :

- De la participation dans la société d'exploitation pour les biens appartenant au redevable ;
- Du produit de la fraction de la valeur représentative des immeubles loués ou mis à disposition de la société d'exploitation par la société immobilière et de la participation du redevable dans la société d'exploitation pour les biens appartenant à une société (ex : SCI) détenue directement ou indirectement.

Précisions

Activités commerciales

Les activités commerciales sont celles définies aux articles 34 et 35 du CGI. Sont également considérées comme des activités commerciales les activités des holdings animatrices qui participent activement à la conduite de la politique de leur groupe, au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre

purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Activités similaires, connexes et complémentaires

La condition relative à l'activité principale est appréciée au regard de l'ensemble des activités. Pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, la condition de rémunération est appréciée globalement au regard des fonctions exercées dans l'ensemble des sociétés.

Locaux d'habitation loués meublés

Le caractère professionnel des immeubles est reconnu pour les personnes physiques si l'activité génère plus de 23 000 € de recettes annuelles représentant plus de 50 % des revenus du foyer fiscal imposés dans la catégorie des TS, BIC, BNC, BA et de l'article 62.

Si l'activité est exercée au travers d'une société de personnes dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale

ou d'une société soumise à l'IS dirigée par le redevable, les immeubles ou droits immobiliers affectés à l'activité sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans cette société. En ce qui concerne les immeubles acquis par la société, l'exonération porte sur les titres détenus par le redevable à hauteur de la fraction de la valeur représentative de ces immeubles.

allons
loin 

Exemples d'activités commerciales au sens des articles 34 et 35 du CGI :

- les activités de marchand de biens ;
- les activités de promotion immobilière ;
- l'activité consistant à céder un terrain en lots destinés à être construits ;
- l'activité consistant à donner en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location comprenne, ou non, tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie ;
- l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ;
- les adjudicataires, concessionnaires et fermiers de droits communaux ;
- les activités portant sur des instruments financiers à terme.

allons
loin 

L'IFI supprime les autres régimes d'exonération totale ou partielle en vigueur dans le cadre de l'ISF (ex : titres faisant l'objet d'un Pacte Dutreil.)

Les commentaires de l'administration sont attendus sur les engagements en cours.

2.2. Bois et forêts, biens ruraux et parts de groupements forestiers

a/ Bois, forêts et parts de groupement forestiers

A défaut de constituer des biens professionnels, ces biens et droits immobiliers sont exonérés à concurrence des trois quarts de leur valeur imposable si les conditions prévues à l'article 793 du CGI sont satisfaites.

b/ Biens donnés à bail à long terme et parts de groupements fonciers agricoles

Les parts de groupements forestiers sont exonérées à concurrence des trois quarts de la fraction de la valeur nette correspondant aux biens mentionnés au 3° du 1 de l'article 793 et sous les mêmes conditions.

Les biens ruraux sont totalement exonérés s'ils sont donnés à bail pour une durée au minimum de dix-huit ans (bail à long terme, bail cessible) à certains membres de la famille

du bailleur⁽¹⁾ qui les utilisent dans l'exercice de sa profession principale.

Les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants ou de groupements agricoles fonciers 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 répondent aux conditions fixées pour l'exonération des biens ruraux.

A défaut, ces biens et droits peuvent prétendre à une exonération des trois quarts de leur valeur jusqu'à 101 897 € et pour moitié au-delà de cette limite si les immeubles sont loués dans le cadre d'un bail à long terme ou cessible sur une période de 18 ans au moins sous certaines conditions.

c/ Parts de groupements fonciers ruraux (GFR)

Les parts de GFR sont soumises au titre de l'IFI, pour la fraction des parts représentative de biens de nature forestière, aux dispositions applicables aux parts de groupements forestiers et, pour celle représentative de biens de nature agricole, aux dispositions applicables aux parts de groupements fonciers agricoles.

(1) Conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire du bailleur, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire de l'un de leurs ascendants ou descendants.

3. Évaluation des biens imposables : « La photo du patrimoine au 1er janvier »

Comme pour l'ISF, la valeur des actifs sera déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès (article 973 du CGI alinéa 1).

Il faudra déclarer, sauf dans les cas spécifiques prévus par la Loi, la valeur vénale déterminée à la date du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire au 1er janvier de chaque année. Seuls les biens dont le contribuable est propriétaire au 1er janvier sont imposables. Il n'est pas tenu compte des variations de valeur entre cette date et la date de déclaration, notamment en cas de vente de biens. Par exemple, un bien vendu en avril doit être porté sur la déclaration car le contribuable en était encore propriétaire au 1er janvier.

Une complexité nouvelle tient toutefois au fait que pour l'évaluation des titres de

sociétés (« parts ou actions de société ou d'organisme »), il faudra déterminer la fraction de la valeur de ces titres représentative de l'immobilier imposable détenu par la société. Le redevable devra également se rapprocher de son conseil habituel pour la prise en compte des dettes déductibles qui est soumise à condition dans le cadre du dispositif IFI.

a/ Les biens et droits immobiliers⁽¹⁾

A l'instar de l'ISF, le principe est celui de la taxation sur la valeur vénale réelle des biens réputée égale à leur valeur libre de toute occupation.

Transposition des solutions jurisprudentielles ou administratives précédemment admises pour le calcul de l'ISF ?

La question se pose notamment à l'égard des biens indivis ou des immeubles classés monuments historiques afin de tenir compte des contraintes particulières qui pèsent sur le

(1) Le détail de ces biens est précisé dans le paragraphe « Les biens inclus dans l'assiette IFI » page 21.

propriétaire de tels biens (lourdeur de gestion, plus grande difficulté à vendre, ouverture au public, lourdes charges d'entretien).
Il conviendra d'être attentif aux commentaires de l'administration fiscale.

b/ Les titres de société : nature et incidence de la méthode d'évaluation prévue par la Loi

Désormais, la valeur économique de ces titres est imposable pour sa fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme ce qui n'est pas sans incidence sur les modes de détention qui seront préconisés.

Le nouveau dispositif prévoit par ailleurs des clauses anti-abus encadrant la prise en compte des dettes afférentes aux actifs immobiliers lors de l'évaluation de ces titres.

Le redevable devra donc :

► **Déterminer la valeur vénale de ses titres**

La valeur vénale des titres de sociétés non cotées est déterminée selon les mêmes règles que pour l'ISF.

La règle d'évaluation des valeurs mobilières cotées (973 I du CGI) est également reconduite. Le redevable peut opter pour l'évaluation des valeurs mobilières cotées sur un marché, entre le dernier cours connu au jour du fait générateur de l'impôt et la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition.

Le nombre de titres cotés concernés devrait toutefois être limité compte tenu l'exclusion des titres de sociétés dans lesquelles le redevable a une participation minoritaire (voir ci-dessus).

► Appliquer à cette valeur vénale le coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société

L'application de ce ratio d'immobilier à la valeur économique de ces parts devrait modifier les habitudes des conseils en patrimoine comme le soulignent certains commentateurs⁽¹⁾ visant notamment l'opportunité de ne pas mélanger les actifs immobiliers imposables avec les actifs non imposables d'une même société mais plutôt de privilégier la détention de l'immobilier par un véhicule « ad hoc ».

► **Exemple :**

les titres d'une société ont une valeur économique de 5 millions d'euros. Disposant d'un actif mobilier de 6 millions d'euros, elle achète un immeuble de rapport pour 24 millions d'euros entièrement financé par un crédit bancaire.

L'assiette taxable ressort à :

Valeur économique (VE) :

5 + 24 - 24 = 5 millions d'euros ;

Coefficient immobilier (CI) = $24 / (6 + 24) = 80 \%$;

Valeur taxable : VE x CI = $5 \times 80 \% = 4$ millions d'euros.

Alors que la valeur initiale de 5 millions d'euros était totalement hors du champ de l'IFI, l'acquisition d'un immeuble par un endettement à 100 % qui n'augmente en rien la valeur de la société la rend néanmoins très lourdement et artificiellement taxable.

(1) Voir article AGEFI ACTIFS du 26.01.18 n° 716
« un nouveau contentieux se profile » rédigé
par Maîtres BONDUELLE et JALLAIS

► **Identifier les dettes prises en compte pour évaluer la valeur de ces parts : les clauses anti-abus**

L'évaluation de ces titres détenus par le redevable devra tenir compte des dettes déductibles et non déductibles selon les modalités et conditions de l'article 973 du CGI (principes repris dans le tableau ci-après). Il s'agit ici de neutraliser les dettes contractées auprès de soi-même ou de son groupe familial, directement ou par l'intermédiaire d'une société en présument suspectes certaines dettes en raison de l'origine du bien financé ou de l'identité du créancier.

Cette présomption pourra toutefois être renversée selon des conditions variant en fonction des situations.

Il conviendra bien entendu d'être attentifs aux commentaires de l'administration fiscale.

Des règles similaires sont par ailleurs prévues pour déterminer le passif déductible⁽¹⁾.

(1) Voir page 44 "Les prêts non déductibles"

Objet de la dette contractée directement ou indirectement par la société	Créancier de la société	Imputation refusée	Imputation totale acceptée si :
Acquisition d'un immeuble imposable appartenant au créancier (CGI art. 973, II-1°)	Redevable (ou un membre de son foyer fiscal ⁽¹⁾) qui contrôle ⁽²⁾ (seul ou avec son foyer fiscal) la société	Non prise en compte	Le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal
Endettement auprès du créancier pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou le financement des dépenses afférentes ⁽³⁾ à un tel immeuble (CGI art. 973, II-2° et 4°)	Redevable (ou un membre de son foyer fiscal) Société contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs sociétés interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familial ⁽¹⁾	Non prise en compte à hauteur de la participation que détient la personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société créancière	
Endettement auprès du créancier pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble (CGI art. 973, II-4°)	Membre du groupe familial ⁽¹⁾ d'un redevable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs)	Non prise en compte à hauteur de la participation que détient la personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société créancière	Si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements

(1) Le **foyer fiscal** s'entend des personnes soumises à une imposition commune pour l'IFI (couple marié, pacsé ou en concubinage notoire et leurs enfants mineurs. Le **groupe familial**, plus large, comprend également les ascendants, descendants majeurs et frères et sœurs du couple.

(2) Pour la **notion de contrôle de la société**, l'article 973, II du CGI renvoie à l'article 150-0 B ter, III-2° du CGI mais seuls les droits des personnes visées par l'article 973 doivent être retenus ; il s'agira, selon le cas, des droits des seuls membres du foyer fiscal ou des droits de l'ensemble des membres du groupe familial.

(3) Les dépenses afférentes à un immeuble imposable visées par le texte sont les dépenses de réparation et d'entretien ainsi que les dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

4. Déduction du passif (974, I du CGI)

Les dettes déductibles font désormais l'objet d'une liste. Des restrictions quant à la possibilité de déduire certaines dettes ont par ailleurs été introduites.

La prudence et l'assistance de votre conseiller habituel seront bien entendu requises lors de la mise en œuvre de ces nouvelles modalités⁽¹⁾.

Pour venir en déduction de l'actif, les dettes grevant le patrimoine immobilier doivent remplir les conditions suivantes :

- Exister au 1er janvier de l'année d'imposition,
- Etre à la charge personnelle du redevable (ou d'un membre de son foyer fiscal),
- Etre justifiées par tout mode de preuves compatibles avec la procédure écrite.

a/ Liste des dettes déductibles

Il s'agit des dettes afférentes :

- aux dépenses d'acquisition des biens ou droits immobiliers imposables ;
- aux dépenses de réparation et d'entretien. En cas de location de l'immeuble, il s'agit des dépenses effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- aux impositions dues à raison des propriétés immobilières ;
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

(1) Voir article AGEFI ACTIFS du 25.01.18 n° 715 « Vers l'ouverture d'un champ contentieux » rédigé par Maîtres BONDUELLE et JALLAIS.

Seraient ainsi déductibles les sommes restant dues aux prestataires de services ou aux entrepreneurs de travaux ainsi que le capital constitutif de la rente viagère en cas d'acquisition moyennant le paiement d'une rente viagère.

b/ Les impôts déductibles

Il s'agirait des impôts dus à raison de la propriété des biens (ex : taxes foncières, éventuellement la taxe sur les locaux vacants, la taxe sur les bureaux en Ile-de-France et l'IFI lui-même)

Par contre, les impôts qui incombent à l'occupant (ex : taxe d'habitation), ainsi que les impositions dues à raison des revenus générés

par les biens (revenus fonciers, BIC et prélèvements sociaux) ne seraient pas déductibles. Les redevables qui ont acquis un immeuble par suite d'une donation ou d'une succession devraient pouvoir également déduire les droits de donation ou de succession en instance de paiement au 1er janvier⁽¹⁾.

c/ Des dispositifs restreignant la déduction des dettes

• Passif se rapportant à un bien exonéré

Les dettes afférentes aux actifs compris dans l'assiette de l'IFI sont admises en déduction uniquement à proportion de la fraction de leur valeur imposable.

Il conviendra en tout état de cause de se référer aux commentaires de l'administration fiscale.

(1) En ce sens, voir Feuillet Rapide Francis Lefebvre
1/18 loi de finance 2018 paru le 4.1.2018

- **Les emprunts bancaires :**

Ils sont déductibles dès lors qu'ils sont afférents aux actifs immobiliers imposables.

L'article 974 encadre par ailleurs ces possibilités de déduction dans les cas suivants :

- **Les prêts « in fine » pour l'achat d'un bien ou d'un droit immobilier**

L'article 974, II du CGI instaure une règle qui n'existait pas dans la réglementation relative à l'ISF. Ces prêts ne seront que partiellement déductibles car des annuités théoriques seront déterminées (montant de l'emprunt divisé par le nombre d'années total de l'emprunt) afin de reconstituer fictivement ce qui serait déductible dans le cadre d'un emprunt classique.

Seule la somme des annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu sera déductible.

▀ **Exemple :**

Un redevable souscrit un emprunt « in fine » d'un montant de 250 000 € d'une durée de 10 ans à rembourser le 1er janvier 2022 pour financer l'acquisition d'un immeuble.

La dette qui pourra être portée au passif déductible de l'IFI 2018 s'élève donc à :
 $250\,000\text{ €} - (250\,000\text{ €} \times 6/10) = 100\,000\text{ €}.$

- Hypothèse des prêts ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital contractés.

Dans ce cas, les dettes seront déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

- Les prêts non déductibles (974, III du CGI)

Débiteur : prêts contractés	Créditeur	Imputation de la dette
directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés	redevable ou d'un membre de son foyer fiscal (CGI art. 974, III-1°)	pas de déduction possible.
	un membre du groupe familial du redevable (autre qu'un membre du foyer fiscal) (CGI art. 974, III-2°)	déduction si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.
par le redevable ou un membre de son foyer fiscal	auprès d'une société contrôlée (CGI art. 974, III-3°).	Dans ce cas, il échappe à la clause anti-abus et peut donc normalement déduire les dettes correspondantes.
Commentaires : le contrôle de la société (entendu dans le sens de l'article 150-0 B ter, III-2° du CGI. Il s'apprécie au regard des droits détenus, directement ou par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, par le prêteur et les membres de son groupe familial.		

- **Plafond de déduction pour les gros patrimoines (974, IV du CGI)**

Dès lors que la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Le patrimoine taxable s'entend de l'ensemble de l'immobilier imposable, y compris les titres de sociétés. Il s'apprécie avant imputation des dettes afférentes à ces biens.

Les dettes à retenir dans le calcul sont celles dont la déduction est admise en application de l'article 974, I, II et III du CGI.

▀ **Exemple :**

Un redevable s'est endetté à hauteur de 5 M € pour l'acquisition de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 M €.

Cette dette représente donc plus de 60 % de la valeur des biens (4,8 M €). L'excédent de 200 000 € n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 €. Le montant des dettes déductibles se trouve alors limité à 4,9 M €.

Toutefois, ce plafond de déduction ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

5. Calcul de l'impôt

a/ Tarif applicable

L'IFI est un impôt annuel plafonné assis sur le patrimoine immobilier imposable net détenu au 1er janvier de chaque année d'imposition.

Il est calculé avant plafonnement selon le barème progressif indiqué ci-dessous.

L'impôt sur les revenus de 2017 (prélèvements sociaux et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus inclus) ajoutés à l'IFI 2018 du redevable fiscalement domicilié en France ne doit pas dépasser 75 % des revenus perçus en 2017. En cas de dépassement, la différence vient en déduction du montant de l'IFI. L'excédent en revanche, n'est jamais restitué.

Barème IFI 2018

Fraction de la valeur nette du patrimoine	Barème applicable	
	Si patrimoine < 1,3 M€	Si patrimoine > 1,3 M€
Inférieure 800 000 €		0,0%
Comprise entre 800 000 € et 1 300 000 €		0,5%
Comprise entre 1 300 000 € et 2 570 000 € ⁽¹⁾		0,7%
Comprise entre 2 570 000 € et 5 000 000 €		1,0%
Comprise entre 5 000 000 € et 10 000 000 €		1,25%
Au-delà de 10 000 000 €		1,5%

(1) Pour les redevables qui disposent d'un patrimoine immobilier imposable compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 € un mécanisme de décote s'applique. Il convient de déduire de l'IFI calculé selon ce barème un montant égal à 17 500 – (1.25% x Patrimoine net taxable).

b/ Plafonnement de l'IFI

L'article 979 du CGI dispose que le total des impôts payés par un contribuable fiscalement domicilié en France ne peut excéder 75 % du total des revenus, tels que définis par ledit article, de l'année précédente. À défaut, le mécanisme du plafonnement conduit à réduire la cotisation d'IFI à due concurrence.

$$IFI_N + IRPP_{N-1} + PF_{N-1} + PS_{N-1} < 75 \% \text{ des « revenus »}_{N-1}$$

Dès lors que le mécanisme du plafonnement est applicable, l'IFI dû est égal à :

$$IFI = 75 \% \text{ « revenus »} - IR - PSx$$

Il n'existe pas de système dit de plafonnement du plafonnement. Ainsi un contribuable qui n'a disposé d'aucun revenu en N-1, pourra réduire son IFI à 0.

Le montant des impôts à prendre en compte s'entend du total formé par l'IFI et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus d'activité et produits de l'année précédente : impôt sur le revenu, contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et prélèvements sociaux.

Les revenus à prendre en compte s'entendent des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente après déduction des déficits catégoriels.



Exemple :

Un couple dispose d'un patrimoine net imposable à l'IFI de 10 M€, il perçoit un revenu net imposable de 50 K€ générant un IR de 4 322 €

Son IFI théorique est de 98 170 €, soit un montant supérieur à 75 % de 50 K€ (37.5 K€)

Soit un IFI plafonné égal à :
 $37\,500 - 4\,322 = 33\,178 \text{ €}$

Le mécanisme de plafonnement risque d'être sans effet sur l'IFI 2019.

Avec la mise en place à compter de 2019 du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu qui s'accompagnera d'un crédit d'impôt permettant d'effacer l'IR 2018 sur les revenus 2018, le mécanisme de plafonnement risque d'être sans effet sur l'IFI 2019 (en l'absence d'IR à prendre en compte).

Sous l'empire de l'ISF, la loi n°2016-1917 de finances pour 2017 a mis en place une clause anti-abus visant à lutter contre des stratégies qui consistent à capitaliser au sein d'une société à visée principalement patrimoniale des revenus mobiliers afin de réduire, voire d'annuler, le montant de l'ISF par le biais du mécanisme de plafonnement.

La liste des revenus pris en compte pour le calcul du plafonnement de l'ISF prévoyait ainsi que les revenus distribués à une société passible de l'IS contrôlée par le redevable sont réintégrés dans le calcul du plafonnement si l'existence de cette société et le choix d'y recourir ont pour objet principal d'éviter tout ou partie de l'ISF en lui permettant de bénéficier d'un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du plafonnement. Seule la part des revenus distribués correspondant à une diminution artificielle des revenus est réintégrée dans le plafonnement.

Le Conseil constitutionnel a validé cette mesure avec une réserve d'interprétation : l'administration doit démontrer que les dépenses ou les revenus du contribuable sont, au cours de l'année de référence du plafonnement et à hauteur de cette réintégration, assurés, directement ou indirectement, par la société contrôlée de manière artificielle (Cons. Const. 29-12-2016 n°2016-744 DC).

L'article 979 al2 reprend cette mesure pour l'IFI.

c/ Réduction d'impôt au titre des dons à des œuvres d'intérêt général

Les redevables peuvent imputer sur l'IFI, dans la limite de 50 000 €, 75 % du montant des dons réalisés en numéraire ou de titres, en pleine propriété, admis aux négociations sur un marché réglementé français ou étranger effectués au profit de certains organismes.

Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de dépôt de la déclaration de l'année précédant celle de l'imposition et la date de dépôt de la déclaration de l'année d'imposition.

La fraction du versement pris en compte au titre de l'IFI ne peut donner lieu à un autre avantage fiscal au titre d'un autre impôt.

Les réductions d'impôt pour investissement dans les PME, FIP-ISF, FCPI-ISF et GFF ont été supprimées.

Par exception, les investissements réalisés entre la date limite de la déclaration de l'ISF 2017 et le 31 décembre 2017 sont imputables sur l'IFI dû au titre de 2018 dans les conditions et limites prévues sous l'ancien ISF.

C. Que doit-on déclarer ?

1. Déclaration et paiement : fin à la déclaration spéciale applicable aux patrimoines supérieurs à 2,57 millions d'euros

Simplification des modalités de la déclaration :

En application de l'article 982 du CGI, les redevables de l'IFI mentionnent la valeur brute et la valeur nette taxable de leurs actifs imposables sur leur déclaration d'impôt sur le revenu (2042 C).

Ils joignent à cette déclaration des annexes conformes à un modèle établi par l'administration, sur lesquelles ils mentionnent et évaluent les éléments de ces mêmes actifs.

Cette disposition rappelle par ailleurs que la déclaration devra être effectuée par les ayants

droit du défunt en cas de décès conformément à l'article 2042 du CGI.

Il est donc mis fin à la déclaration spéciale qui était applicable pour les patrimoines supérieurs à 2,57 millions d'euros soumis à l'ISF.

Les concubins notoires sont soumis à déclaration commune pour l'IFI mais à déclaration séparée pour l'impôt sur le revenu. Ils devront donc remplir leur obligation déclarative sur l'une ou l'autre de leur déclaration de revenus.

A défaut de souscription de ces annexes, la taxation d'office est encourue.

Il convient toutefois de rappeler que les non-résidents fiscaux, qui sont imposables à l'IFI sur leurs biens en France sans y être soumis à l'impôt sur le revenu, ne remplissent pas de déclaration de revenus.

Ils devront donc remplir une déclaration spéciale dont la date limite n'est pas fixée par l'article 982 qui prévoit toutefois que ces obligations déclaratives seront précisées par un décret (non encore paru lors de la publication du présent guide).

Les obligations déclaratives des sociétés et organismes seront également précisés par un décret (CGI art. 982, II) non encore paru à la date de cette publication.

allons
loin 

Si le redevable est domicilié en France, le service compétent pour recevoir la déclaration est le service des impôts du domicile de la personne imposable au 1er janvier de l'année d'imposition.

Si la personne imposable n'est pas domiciliée en France, la déclaration doit être déposée :

- au service des impôts de Menton pour les résidents de la Principauté de Monaco,
- au service des impôts des non-résidents (10, rue du Centre, 93465 Noisy-le-Grand Cedex) pour les autres redevables domiciliés à l'étranger.

2. Contrôle de l'administration fiscale

L'IFI est désormais entièrement recouvré par voie de rôle, sous les mêmes sûretés, privilèges, garanties et sanctions que l'impôt sur le revenu (CGI art. 1679 ter). Il s'agit ici de la conséquence logique du choix du législateur d'aligner les modalités déclaratives de l'IFI sur celles de l'impôt sur le revenu.

Il reste toutefois contrôlé, sauf dispositions contraires, comme en matière de droits d'enregistrement (CGI art. 981).

a/ Rappel des principes applicables

Lorsque le redevable n'a pas effectué de déclaration alors que l'administration fiscale estime qu'il aurait dû le faire, elle engage une procédure de relance par l'envoi d'une lettre amiable. Si l'intéressé ne répond pas,

l'administration fiscale lui notifie alors les bases d'imposition qu'elle entend retenir. Il dispose d'un délai de 30 jours pour accepter ou contester cette notification.

Si dans ce délai, il dépose une déclaration (faisant ou non état d'une valeur nette de patrimoine supérieure ou inférieure au seuil d'imposition), seule une nouvelle procédure de redressement contradictoire pourra être engagée par l'administration si elle juge qu'il y a insuffisance de déclaration.

À défaut de souscription de la déclaration, une procédure de taxation d'office pourra être mise en œuvre si le redevable n'a pas déposé de déclaration dans les 30 jours de cet envoi.

En vue du contrôle de l'impôt, l'administration peut demander au contribuable des éclaircissements ainsi que des justifications sur la composition de l'actif et du passif de son patrimoine, en lui fixant un délai de réponse qui ne peut être inférieur à deux mois.

allons
loin +

Nous recommandons aux redevables de conserver pendant 6 ans les éléments permettant de déterminer leur patrimoine net taxable.

Dans les autres hypothèses et à défaut de réponse, ou si les justifications apportées sont insuffisantes, l'administration peut rectifier la déclaration dans le cadre de la procédure de redressement contradictoire.

Elle doit aussi utiliser cette procédure - qui comporte une proposition de rectification motivée et la possibilité pour le redevable de faire valoir ses observations - en cas d'insuffisance d'évaluation ou d'omission d'un bien.

Sous certaines conditions, un litige peut être soumis à la commission départementale de conciliation. L'administration peut aussi recourir à la procédure de répression des abus de droit qui permet de considérer comme lui étant non opposables des actes dissimulant la portée véritable d'un contrat ou d'une convention. Elle peut aussi taxer d'office un non résident en cas de défaut de désignation (dans les 90 jours de la demande de l'administration) d'un représentant en France.

b/ Délai de reprise de l'administration fiscale

Il est de 6 ans (à compter du 1^{er} janvier de l'année d'imposition) en cas de défaut de déclaration ou d'omission d'un bien, droits ou valeurs taxables dans cette déclaration.

La prescription courte (3 ans) n'est applicable qu'à la double condition que l'administration ait eu connaissance de l'impôt impayé par l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration et que l'exigibilité de l'impôt soit établie d'une manière certaine par l'acte ou la déclaration sans qu'il soit nécessaire de recourir à des recherches ultérieures.

c/ Pénalités fiscales

Le paiement tardif est sanctionné par l'application de la majoration de 10 % que l'impôt soit payé spontanément ou recouvré par voie de rôle.

Lorsque la déclaration n'a pas été souscrite dans les 30 jours suivant la réception d'une mise en demeure, la majoration de 10 % est portée à 40 %.

En l'absence de manquement délibéré et en cas d'insuffisance d'évaluation d'un bien, aucune sanction n'est due lorsque cette insuffisance n'excède pas 10 % de la base d'imposition (tolérance légale). Au-delà de cette limite seul l'intérêt de retard de 0,40 % par mois est réclamé.

En cas de manquement délibéré établi par l'administration, une majoration de 40 % est due en plus de l'intérêt de retard et elle est portée à 80 % si le redevable s'est livré à des manœuvres frauduleuses ou des abus de droit.

D. Particularités de l'assurance vie et du contrat de capitalisation

Les contrats d'assurance vie et les contrats de capitalisation devront être pris en compte en considération des principes suivants.

1. La valeur de rachat des bons et contrats de capitalisation est désormais déclarée selon des modalités identiques à celles des contrats d'assurance vie

L'article 972 dispose expressément qu'il convient de déclarer la valeur de rachat des contrats d'assurance et des bons ou contrats de capitalisation.

Fin des modalités particulières aux contrats de capitalisation

Cette disposition met donc un terme aux modalités de déclaration précisées par le ministère des finances⁽¹⁾ qui, après avoir rete-

nu que le contrat de capitalisation était une créance à terme, posait pour principe que l'assiette de ce contrat devait être évaluée à sa valeur nominale et non à sa valeur estimative. Lorsque la valeur du contrat était devenue inférieure à la valeur nominale suite à une opération de rachat partiel, il était possible de déclarer la valeur nominale du contrat diminuée à proportion de la valeur de rachat du contrat ayant fait l'objet de ce rachat.

Fin du régime de l'anonymat

L'article 28 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a mis fin au régime de l'anonymat et à ses spécificités relatives au régime de l'ISF.

Cette mesure s'applique aux rachats effectués à compter du 1er janvier 2018.

(1) RM Frassa n° 17495, JO Sénat 7 juillet 2016

Rappel des principes de ce régime de l'anonymat

Les détenteurs de bons ou titres susceptibles d'être placés sous le régime de l'anonymat avaient la possibilité :

- ▶ soit d'opter pour l'anonymat, auquel cas ces valeurs étaient soumises d'office à un prélèvement de 2 % sur leur montant nominal autant de fois que le 1er janvier d'une année se trouve compris dans la période allant de la date d'émission à celle du remboursement effectif. Ce prélèvement était effectué par l'établissement payeur au moment du paiement des intérêts ou du remboursement des bons ou titres de même nature, sans devoir rechercher si les détenteurs étaient soumis ou non à l'ISF (les redevables de l'ISF, porteurs de bons anonymes ne devaient pas les déclarer),
- ▶ soit de renoncer à l'anonymat, en communiquant à l'établissement payeur son identité et son domicile fiscal. Dans ce cas, ces bons et titres étaient soumis à l'ISF si leur détenteur était redevable de cet impôt et devaient être compris dans la déclaration annuelle souscrite pour l'assiette de cet impôt.

2. Les modalités de détermination de la composante immobilière de la valeur de rachat de ces contrats (article 972 du CGI)

- Les supports détenant indirectement ces biens et des droits immobiliers

La détermination de la composante immobilière de ces unités de compte obéit aux mêmes règles qui sont applicables aux parts ou actions de sociétés⁽¹⁾.

Ces actifs immobiliers de référence pourront notamment être des sociétés immobilières non cotées (SCI, SCPI,) ou cotées (les sociétés d'investissements immobiliers cotées ou SIIC) ou encore des organismes de placement collectifs (OPCI, SICAV, FCP, SPPICAV, ...)⁽²⁾.

- L'épargne du souscripteur de ces contrats peut être placée sur des unités de compte adossées à des supports investis totalement ou partiellement sur des actifs immobiliers.

Ces supports peuvent détenir directement des biens et des droits immobiliers. Cette détention pourra également être indirecte, notamment, sous forme de parts ou actions de sociétés. On retrouve donc les principes applicables à la détention immobilière sous forme de parts ou actions de sociétés

Le souscripteur bénéficie ainsi des biais mis en place par le législateur pour ne pas pénaliser certaines formes d'investissement immobilier.

(1) Voir page 24 paragraphe « b/ La détention indirecte sous forme de parts ou actions » détaillant les modalités précisées par l'article 965 du CGI.

(2) Les modalités de traitement spécifiques aux OPC (972 bis) et aux SIIC (972 ter) sont détaillées plus haut (voir encadré page 28). Le fait que l'article 972 se réfère expressément aux articles 965 et 972 bis et non à l'article 972 ter du CGI n'est pas selon nous de nature à priver le souscripteur d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation du bénéfice des modalités spécifiques aux SIIC alors qu'il en bénéficierait dans le cadre d'une détention hors de ces contrats.

Cet article 972 ter précise en effet qu'il est destiné à l'application de l'article 965 auquel se réfère également expressément l'article 972. D'autre part, le souhait du législateur, qui est de ne pas compromettre l'investissement immobilier réalisé dans des SIIC, devrait également s'appliquer lorsque cet investissement intervient dans le cadre d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

3. Les contrats non rachetables ne doivent pas faire l'objet d'une déclaration IFI. Désormais, ce principe s'applique même en cas de primes versées après les 70 ans de l'assuré

Dès lors qu'il vise la valeur de rachat pour sa quote-part immobilière, l'article 972 du CGI limite le périmètre de l'IFI aux contrats rachetables comme c'était le cas pour l'ISF. Désormais (et contrairement à l'ISF), ces contrats non rachetables ne devront pas être déclarés même en cas de prime versée après les 70 ans de l'assuré.

Il s'agira des **contrats non rachetables visés à l'article L132-23** du Code des assurances (contrat d'assurance de groupe en cas de vie dont les prestations sont liées à la cessation d'activité professionnelle, contrat temporaire décès, prévoyance professionnelle...).

Les contrats non-rachetables du fait de la volonté du souscripteur ou du bénéficiaire

ne sont par contre pas exclus de l'assiette IFI en vertu de ce principe.

- Les contrats faisant l'objet d'une mise en garantie :

La Cour de cassation a considéré qu'un contrat d'assurance-vie ne perd pas son caractère de contrat rachetable, et reste dans le patrimoine du souscripteur, même s'il fait l'objet d'une délégation au profit d'un établissement financier, en garantie d'un prêt.

Selon la Cour de cassation, les restrictions apportées à l'exercice de la faculté de rachat du souscripteur, dans le cadre de la délégation, n'ont pas d'incidence sur le caractère rachetable du contrat.

La valeur de rachat de ce contrat doit donc bien être ajoutée au patrimoine pour le calcul de l'ISF (CGI art. 885 F) (Cass com. 15 mars 2011, n° 10-11575).

Ce principe devrait également être applicable à l'IFI.

- **Les contrats dont la clause bénéficiaire a fait l'objet d'une acceptation**

En application de l'article L 132-9 du Code des assurances, l'acceptation du ou des bénéficiaire(s) à un contrat d'assurance acceptée par les souscripteurs rend irrévocable la stipulation du souscripteur à leur profit. Tant que les bénéficiaires désignés n'ont pas acceptés, le souscripteur dispose d'un droit personnel et exclusif de révocation, matérialisé par le droit de rachat qu'il peut exercer ou non.

- **Acceptation antérieure au 18 décembre 2007** : en présence de bénéficiaires acceptants, ce droit de rachat par le souscripteur reste disponible. Ce droit de rachat constitue une créance du souscripteur contre l'assureur, sa valeur patrimoniale imposable est à déclarer à l'IFI.

- **Acceptation postérieure au 18 décembre 2007** : l'acceptation du bénéficiaire au contrat d'assurance serait-elle de nature à exclure de l'assiette de l'IFI du souscripteur la valeur patrimoniale dudit contrat (ce dernier ne pouvant plus exercer librement son droit de rachat) ?

Les décisions et commentaires relatifs à cette problématique qui se posait sous l'ISF restent pertinents pour l'IFI.

Une interprétation a contrario de l'arrêt du 16 juin 2005 rendu par la 2ème chambre de la Cour de cassation, pouvait selon certains auteurs aboutir à cette conclusion⁽¹⁾.

Mais, une réponse ministérielle a par la suite précisé qu'un contrat d'assurance-vie conservait son caractère rachetable en dépit de l'acceptation du bénéficiaire et devait donc être compris dans le patrimoine imposable à l'ISF du souscripteur (Rép. Dolez : AN 16 février 2010 p. 1691 n°18648 non reprise dans le BOFIP).

allons
loin 

(Rép. Dolez : AN 16 février 2010 p. 1691 n°18648)

« (...) L'article L 132-9 du Code des assurances, dans sa rédaction issue de l'article 8 de la loi 2007-1775 du 17 décembre 2007, prévoit que la stipulation en vertu de laquelle le bénéfice de l'assurance est attribué à un bénéficiaire déterminé devient irrévocable par l'acceptation de celui-ci, et qu'après cette acceptation signée conjointement par le stipulant et le bénéficiaire, le stipulant ne peut exercer sa faculté de rachat, et l'assureur lui consentir des avances, qu'avec l'accord du bénéficiaire. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve d'obtenir le consentement du bénéficiaire, le souscripteur peut exercer son droit de rachat prévu au contrat. Le maintien pour le souscripteur de son droit au rachat du contrat, même si l'exercice en est subordonné à l'accord du bénéficiaire, est de nature à conserver au contrat son caractère rachetable et, par suite, son caractère imposable à l'ISF dans les conditions de l'article 885 F précité du CGI ».

(1) En l'espèce, les bénéficiaires acceptants avaient autorisé le preneur à nantir la valeur du contrat en garantie d'un prêt bancaire. Ce qui signifie que les parties (souscripteur et bénéficiaires) ont décidé de lever indirectement l'interdiction de racheter le contrat par le souscripteur. La Cour de cassation a clairement indiqué que « l'accord des bénéficiaires acceptants à l'acte de nantissement du droit de rachat dont le souscripteur était seul titulaire, conférerait au contrat le caractère d'un contrat d'assurance rachetable ». De ce fait, le contrat d'assurance-vie devait être déclaré à l'ISF dans le patrimoine du souscripteur. À contrario, en présence d'une acceptation des bénéficiaires, le contrat ne serait alors plus déclarable à l'ISF car il deviendrait non rachetable.

Or, les contrats « non-rachetables » et non imposables à l'ISF (en vertu de l'article 885 F du CGI) sont limitativement énumérés par l'article L132-23 du Code des Assurances (Assurance temporaire en cas de décès / assurance de rente survie / Assurance en cas de vie sans contre assurance et rente viagère différée sans contre assurance). Nous considérons qu'en présence d'un contrat d'assurance-vie « d'épargne », l'indisponibilité du droit rachat (en cas d'acceptation du bénéficiaire) reste sans incidence sur le principe d'imposition de ce dernier à l'ISF. N'oublions pas que ce droit au rachat redevient possible avec l'accord du bénéficiaire.

À noter dans ce sens l'arrêt de la Cour de cassation (Cass. com 24 juin 1997, n°24 juin 1997) qui rend imposable à l'ISF la valeur de rachat d'un contrat d'assurance malgré la renonciation contractuelle du souscripteur à racheter pendant 6 ans l'épargne constituée.

4. Le critère de territorialité : les non-résidents doivent désormais déclarer la valeur de rachat relative à des actifs immobiliers imposables

Les souscripteurs dont la résidence fiscale est à l'étranger ne peuvent plus prétendre à l'exonération de leur placement en assurance vie et en contrats de capitalisation souscrit en France.

En effet, sous l'empire de la réglementation de l'ISF, les placements financiers - visant notamment les contrats d'assurance vie et les contrats de capitalisation - réalisés en France par des personnes dont la résidence fiscale est à l'étranger étaient en principe exonérés.

Ces souscripteurs non-résidents devront désormais déclarer le montant de la valeur de rachat au 1er janvier 2018 pour les biens et droits immobiliers situés en France.⁽¹⁾

de ces contrats font l'objet d'une déclaration par l'assureur conformément aux modalités résultant de l'article 1649 AC du CGI mettant en place le fichier FICOVIE.

Les souscripteurs résidents français de contrats auprès d'assureurs établis hors de France, devront toujours déclarer, à l'occasion de déclaration annuelle de revenus, les références du ou des contrats, les dates d'effet et de durée de ces contrats, ainsi que les avenants et opérations de remboursement effectuées au cours de l'année civile (1649 AA du CGI, art. 344 C, ann. III du CGI).

Le non déclarant encourt une amende (par contrat) de 1 500 € ou 10 000 € (lorsque les actifs sont situés dans un État ou territoire qui n'est pas coopératif en matière d'échange de données fiscales et bancaires).

En cas de rectification pour défaut de déclaration du fait des sommes figurant ou ayant figuré sur les contrats non déclarés, le non-respect

Rappelons que la souscription et la valeur

(1) Voir l'article 964 2° du CGI, ainsi que le paragraphe "Redevables domiciliés hors de France (fin du principe de non déclaration des placements financiers) page 18.

de cette obligation de déclaration des contrats détenus à l'étranger est sanctionné par une majoration de 80 % s'appliquant aux droits dus.

Dans tous les cas, cette majoration ne peut être inférieure au montant de l'amende forfaitaire susvisée (articles Art. 1729-0 A. et 1766 du CGI).

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'un défaut de déclaration intervenu au moins une fois au titre des 10 années précédentes, l'administration fiscale pourra demander de fournir dans un délai de 60 jours toutes informations ou justifications sur l'origine et les modalités d'acquisition de ces avoirs.

A défaut de réponse suffisante, l'administration adressera une mise en demeure sous un délai de 30 jours, en précisant les compléments de réponse souhaités.

En l'absence de justifications, l'épargne placée sur ces contrats non déclarés sera présumée avoir été reçue à titre gratuit et soumise de ce fait aux droits de mutation au taux de 60 % (755 du CGI, L23 C et L71 du livre des procédures fiscales).

Par dérogation au délai de reprise de droit commun, l'administration fiscale dispose d'un délai de reprise spécial de 10 ans en cas de manquement à ces obligations de déclaration (L169 du livre des procédures fiscales).

5. Les produits capitalisés restent non pris en compte par le mécanisme de plafonnement

Le mécanisme du plafonnement en vigueur sous l'ISF a été maintenu sous l'IFI (voir page 47 paragraphe « Plafonnement de l'IFI »).

Les produits générés par le support en euros des contrats d'assurance vie et de capitalisation, qu'ils soient mono ou multi-supports sont soumis aux prélèvements sociaux au moment de leur inscription en compte et ce, même en l'absence de rachat.

Le législateur et l'administration avaient donc tenté d'intégrer ces produits dans les revenus à prendre en compte dans le calcul du plafonnement de l'ISF. Le Conseil d'État (CE 20.12.2013) et le Conseil Constitutionnel (DC 2013-685 du 29.12.2013) ont toutefois censuré ces initiatives en rappelant que ces produits n'étant pas perçus, ils ne pouvaient constituer un revenu. Seuls les produits extériorisés à l'occasion d'un rachat sont à prendre en compte.

Ce principe de non prise en compte devrait toujours s'appliquer dans le cadre de l'IFI.

6. Non déduction de l'avance sur la valeur de rachat éligible à l'assiette IFI

Sous certaines conditions et limites, l'assureur peut consentir des avances au contractant. L'avance doit être considérée comme un prêt que l'assureur peut octroyer dans le cadre d'un contrat d'assurance avec valeur de rachat. Il en résulte une dette du souscripteur envers l'assureur qui pouvait être déduite de l'actif imposable à l'ISF dès lors que celui-ci portait sur l'intégralité du patrimoine du redevable.

Cette déduction n'est plus possible dans le cadre de l'IFI dont l'assiette est strictement immobilière alors que l'avance n'est pas en soi une dette afférente à ce patrimoine immobilier mais résulte d'un prêt octroyé par l'assureur.



Document non contractuel. Les informations données sont à titre indicatif et en l'état de la réglementation juridique et fiscale en vigueur au 1er avril 2018.

AXA France Vie :S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 R.C.S. Nanterre.
TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Siège social : 313 Terrasses de l'Arche – 92727 Nanterre Cedex • Entreprise régie par le Code des Assurances

Réf. - ref 705712.04.2018

Conception et Réalisation : Marketing Réseaux spécialisés Wealth Management- Photo : Shutterstock
Agence  www.justinequero.com

