

JANVIER 2022

LETTRE #1

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

ACTUALITÉ PATRIMONIALE

IFI : EXONÉRATION DES ACTIFS PROFESSIONNELS ; QUELS POINTS D'ATTENTION ?

1er janvier : c'est la date à laquelle l'assiette et la valeur nette taxable du patrimoine immobilier taxable sont figées pour apprécier si l'Impôt sur la Fortune Immobilière est applicable ou pas, en fonction du seuil fatidique de 1 300 000 €.

Le patrimoine imposable est constitué de l'ensemble des actifs et droits immobiliers ainsi que des parts ou actions de sociétés ou organismes représentatives de ces mêmes biens ou droits (ci-après dénommés, par simplification « biens et droits immobiliers »).

Lorsque ces biens et droits immobiliers sont affectés à certaines activités, constituant en partie ou en totalité, l'outil de travail du redevable (« actifs professionnels »), ils bénéficient d'une exonération partielle ou totale, sous réserve de respecter plusieurs conditions [BOI-PAT-IFI-30-10]. Nous exposons ci-après, à titre non exhaustif, les principaux points d'attention, étant précisé que le sujet des biens ruraux ou forestiers ne sera pas développé.

QU'EST-CE QU'UN ACTIF PROFESSIONNEL DANS LE CADRE DE L'IFI ?

En premier lieu, il doit s'agir d'une activité (opérationnelle) industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, quelles que soient les modalités d'exercice de l'activité : sous forme individuelle ou via une société. Sous conditions, la holding animatrice active peut aussi constituer un actif professionnel.

- **Activité exercée sous forme individuelle** : outre la nature de l'activité professionnelle, l'exonération des actifs et droits immobiliers est soumise aux conditions suivantes : l'activité professionnelle doit être exercée à titre principal par le propriétaire ou par son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire ou leurs enfants dont ils ont l'administration légale des biens ; les actifs doivent être affectés à l'exercice de la profession, c'est-à-dire avoir un lien de causalité directe suffisant avec l'exploitation, être utilisés effectivement pour les besoins de l'activité professionnelle ou ne pourraient être utilisés à un autre usage ;

- **Activité principale exercée au sein d'une société soumise à l'impôt sur le revenu dont l'activité est éligible** : le redevable propriétaire des parts doit exercer son activité à titre principal, professionnel et de façon effective ;

- **Activité principale exercée au sein d'une société soumise à l'IS dont l'activité est éligible** : le redevable propriétaire des parts doit : y exercer de manière effective l'une des fonctions limitativement énumérées à l'article 975 du CGI, qui donne lieu à une rémunération normale et lui procure plus de la moitié de ses revenus professionnels ; détenir au moins 25 % des droits de vote attachés aux titres émis en représentation du capital de la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs. Toutefois, le seuil de 25 % n'est pas exigé, sous certaines conditions, si la valeur des parts ou actions détenues directement excède 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable y compris les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société, ou si les titres en cause sont détenus par des gérants et associés visés à l'art. 62 du CGI.

Si le bien professionnel est affecté à plusieurs activités professionnelles, seule la fraction de valeur correspondant à l'utilisation effective dans le cadre de l'activité professionnelle principale est retenue au titre des actifs professionnels.

DEUX CAS DE FIGURE PEUVENT SE PRESENTER, SELON QUE LES ACTIFS (OU DROITS) IMMOBILIERS SONT DÉTENUS PAR LE REDEVABLE OU PAR LA SOCIÉTÉ.

- **Détention par le redevable** : ils ne sont exonérés qu'à hauteur de la participation du redevable dans la société constituant son outil professionnel, sous réserve des conditions énoncées supra. Important : ils doivent être affectés directement en faveur de la société concernée. Ainsi, dans le cas d'une holding animatrice (outil professionnel) détenant la société opérationnelle, le redevable détenteur de l'actif immobilier ne peut pas l'affecter à l'activité de la société opérationnelle : cf. Réponse Ministérielle Brugnera du 2 févr. 2021. Pour rappel, cette réponse ministérielle est par ailleurs assez ambiguë sur le cas de la sous-location via une holding animatrice contrôlant et animant la filiale opérationnelle à laquelle le bien immobilier est affecté et renvoie à la procédure de rescrit [cf. Lettre #3 Ingénierie Patrimoniale de mars 2021].

- **Détention par la société constituant l'outil professionnel du redevable** : il peut s'agir d'une détention directe ou indirecte (un ou plusieurs niveaux d'interposition). Le cas échéant, il convient de distinguer entre les actifs immobiliers professionnels et non professionnels. Pour mémoire, la valeur représentative des actifs immobiliers détenus par une société se calcule en appliquant un coefficient. La fraction imposable des parts de la société correspond à : valeur de l'immeuble imposable / valeur totale des actifs de la société. S'il existe plusieurs niveaux d'interposition, la méthode doit être appliquée à chaque strate. Si un actif est affecté pour partie seulement à une activité éligible, il est appliqué un prorata pour déterminer la valeur imposable de cet actif. Tout ceci peut générer des calculs pour le moins complexes.

QUELLE DÉDUCTIBILITÉ POUR LES DETTES ? [BOI-PAT-IFI-20-30-30].

Les dettes contractées par le redevable peuvent être déduites de l'actif imposable lorsqu'elles existent au 1er janvier de l'année d'imposition et qu'elles sont supportées par le redevable. **De plus, seules peuvent être déduites les dettes afférentes à des actifs imposables** et à proportion de la fraction de leur valeur imposable. Enfin, il existe des conditions et des limites à la déduction non reprises ici. [BOI-PAT-IFI-20-40]

Concernant la valorisation des titres d'une société détenant des actifs et droits immobiliers, il existe des règles anti-abus de non-déductibilité. [BOI-PAT-IFI-20-30-30]

Ceci vise les cas d'endettement, à but principalement fiscal, permettant de réduire l'assiette imposable : notamment, les opérations de financement ou de refinancement auprès de membres du foyer fiscal ou de sociétés contrôlées par le redevable.

En substance, les dettes contractées directement ou indirectement, par une société, pour l'acquisition ou la réalisation de travaux sur un actif imposable à l'IFI ne sont pas déductibles :

- si la société a emprunté pour acquérir un bien détenu par le redevable qui contrôle la société ;
- si la société a emprunté auprès d'un redevable ou d'un membre de son foyer fiscal IFI ; ou d'un membre du groupe familial d'un redevable de l'IFI sauf si justification du caractère normal des conditions du prêt ;
- si la société a emprunté auprès d'une société contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs sociétés interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familial.

Exception : la dette peut être déductible, si le contribuable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal. La charge de la preuve incombe au contribuable.

Déductibilité limitée de certaines dettes :

- prêts in fine : ils sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt ;
- prêts sans terme : il est tenu compte d'un amortissement fictif calculé sur une durée de vingt ans.

CAS PARTICULIER DU LMP

En principe, l'activité de location de locaux d'habitation* loués meublés ou destinés à être loués meublés relève de la gestion de son propre patrimoine immobilier, ce qui exclut a priori l'application de l'exonération.

* et location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation.

Cependant, elle peut être considérée comme une activité professionnelle, au sens de l'IFI, sous réserve, lorsqu'elle est exercée en direct, des conditions cumulatives suivantes :

- les membres du foyer fiscal réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles dans le cadre de cette activité ; les recettes annuelles s'entendent du montant réel des sommes perçues en vertu des contrats de location à titre de loyers, charges, taxes et remboursements de frais ;
- les membres du foyer retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés.

Si elle est exercée par une société, les conditions relatives à l'outil professionnel exposées supra sont applicables.

POUR ALLER PLUS LOIN : CAS PARTICULIER DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

La valorisation des parts d'une société, notamment une SCI, pose régulièrement la question de la déductibilité des comptes courants d'associé ayant servi à financer l'acquisition du bien immobilier.

Les règles anti-abus énoncées ci-dessus s'appliquent quelle que soit la forme de la dette. Par conséquent, s'agissant d'une dette envers l'associé, elle ne pourra pas être prise en compte, sauf à justifier que l'opération n'a pas été effectuée dans un objectif principalement fiscal.

A noter que selon la doctrine fiscale : « Est susceptible de caractériser un objectif principalement autre que fiscal l'hypothèse où la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1er janvier 2018, ou à une date nettement antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt. »

BARÈME DE CALCUL RAPIDE DE L'IFI

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux	Formule de calcul	
n'excédant pas	800 000 €	0%	
de 800 001 €	à 1 300 000 €	0,50%	
de 1 300 001 €	à 2 570 000 €	0,70%	$(B \times 0,007) - 6 600 \text{ €}$
de 2 570 001 €	à 5 000 000 €	1%	$(B \times 0,01) - 14 310 \text{ €}$
de 5 000 001 €	à 10 000 000 €	1,25%	$(B \times 0,0125) - 26 810 \text{ €}$
supérieure à	10 000 000 €	1,50%	$(B \times 0,015) - 51 810 \text{ €}$

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert : celine.duvalhubert@generali.com

Laura Pottier : laura.pottier@generali.com

Cette publication ne peut être reproduite en totalité ou en partie ou communiquée à des tiers sans l'autorisation préalable de Generali Wealth Solutions. Sous réserve du respect de ces obligations Generali Wealth Solutions ne pourra être tenu responsable.

L'ensemble des informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous est présentée à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités. Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance. L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent. Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions. GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

Generali Wealth Solutions - Société par actions simplifiée - 844 879 049 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-2000036
Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris