

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Fiscal



EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE

L'impôt sur la fortune immobilière

L'IFI frappe les actifs immobiliers sur leur valeur déterminée selon les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès (CGI art. 973 I). L'impôt s'applique à leur valeur nette (CGI art. 965), c'est-à-dire après déduction des dettes se rattachant au bien imposable (notamment celles contractées pour son acquisition et son entretien), dettes dont la loi dresse une liste limitative. Après avoir procédé à l'évaluation de leurs biens taxables, les contribuables peuvent déduire les dettes y afférentes dont le montant déductible s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le présent livre blanc contient l'ensemble des règles applicables en matière de déduction des dettes pour la détermination de l'assiette imposable à l'IFI.

Assiette de l'IFI Déduction des dettes

1. Contrairement à l'ISF, qui était assis sur la valeur du patrimoine global sous déduction, en principe, de l'ensemble des dettes pesant sur le redevable, l'IFI frappe seulement les biens ou droits immobiliers et les parts ou actions pour la fraction de leur valeur représentative de ces biens ou droits. Le I de l'article 974 du CGI retient pour principe que seules sont déductibles les dettes afférentes aux actifs imposables du redevable et il dresse une liste limitative de ces dettes.

Par ailleurs, la loi **écarte la déduction** de certaines dettes comprises dans cette énumération afin d'empêcher les redevables de réduire anormalement leur base taxable. De telles restrictions sont prévues, non seulement pour les dettes contractées par le redevable lui-même, mais aussi pour la valorisation des titres qu'il détient dans des sociétés titulaires d'un actif taxable (CGI art. 974 I, II et III ; art. 973 II).

Enfin, la loi institue un **plafonnement** du montant des dettes déductibles globalement par les titulaires d'un patrimoine immobilier taxable supérieur à 5 M€ (CGI art. 974 IV).

A. - Définition des dettes déductibles par le redevable en contrepartie de l'imposition de ses actifs immobiliers

2. Le I de l'article 974 du CGI énumère cinq catégories de dépenses susceptibles de créer des dettes déductibles lorsque ces dépenses restent à régler ou ont été financées par emprunt.

➤ Remarques préliminaires

3. Aux termes de la loi, seules les dettes afférentes aux dépenses visées aux 1^o à 5^o du I de l'article 974 du CGI sont déductibles pour le calcul de l'assiette imposable à l'IFI.

Pour être admise en déduction, la somme empruntée doit donc avoir été **effectivement** utilisée pour la réalisation de ces dépenses limitativement énumérées. Quelles que soient les mentions du contrat de prêt, le contribuable doit donc être en mesure de démontrer que les sommes en cause, déduites de l'actif immobilier imposable, ont été exclusivement affectées à ces dépenses.

Il résulte du caractère limitatif de l'énumération des dettes déductibles que ne sont pas déductibles, notamment, les dettes résultant d'un **divorce** (pensions alimentaires, etc.) (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 150).

3. En outre, ces dettes ne sont admises en déduction qu'à hauteur de la **fraction** de leur montant qui sert à financer des dépenses affectées à des actifs imposables pour le redevable, quel que soit le fondement sur lequel l'actif n'est pas soumis à l'IFI (exclusion d'assiette, exonération totale de l'article 975 du CGI, exonérations totales ou partielles de l'article 976 du CGI, nue-propriété non imposable en application du premier alinéa de l'article 968 du CGI).

Une dette servant à financer une dépense affectée à un **actif totalement exonéré ou non imposable** n'est donc jamais déductible. Par exemple, celles qui se rapportent à des biens démembrés compris en pleine propriété dans le patrimoine imposable à l'IFI de l'usufruitier, ne sont pas déductibles pour le nu-propiétaire, de même que celles qui se rapportent à des actifs professionnels exonérés du redevable.

En cas d'**imposition partielle** d'un actif, la dette finançant une dépense éligible affectée à cet actif n'est admise en déduction qu'à proportion de la fraction de la valeur de l'actif qui est imposable.

Il est toutefois prévu que les dettes admises en déduction qui sont afférentes à la **résidence principale** occupée par son propriétaire, dont la valeur vénale réelle bénéficie d'un abattement légal de 30 % (CGI art. 973, I), soient déductibles à concurrence de leur montant total sans pouvoir toutefois excéder la valeur imposable de la résidence principale (soit 70 % de la valeur vénale réelle) (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 160).

Exemple

Un redevable a acquis sa résidence principale d'une valeur vénale réelle de 4 M€ en partie par la souscription d'un emprunt de 2 M€. Il paye une taxe foncière de 10 000 €. La valeur imposable de la résidence principale est de 2,8 M€ au titre de l'IFI après application de l'abattement légal de 30 %. Dès lors que le montant des dettes n'excède pas celui de la valeur imposable de sa résidence, le redevable peut intégralement déduire le montant de ces dettes (BOI précité no 160).

A noter

Pour qu'un bien se trouve dans la situation de n'être taxé que sur une fraction de sa valeur, il doit nécessairement être visé par une disposition qui soit l'exonère partiellement soit le soustrait partiellement au champ d'application de l'impôt. Or l'abattement de 30 % applicable à la base taxable de la résidence principale par rapport à sa valeur vénale de bien libre de toute occupation ne résulte pas d'une mesure de cet ordre. Il est institué par l'article 973 du CGI que la loi range à la section III de la réglementation de l'IFI, sous l'intitulé « Règles de l'évaluation des biens ». La définition du passif déductible et celle des actifs exonérés figurent dans des sections distinctes. On rappelle d'ailleurs que c'est pour respecter la décision Fleury de la Cour de cassation du 13 février 1996 qui avait jugé (pour l'application de l'IGF institué en 1982) qu'un bien occupé par son propriétaire doit être évalué en tenant compte du facteur de dépréciation lié à son état de bien occupé que le législateur a fixé d'autorité à 20 %, puis plus tard à 30 %, la décote autorisée sur la valeur vénale de la résidence principale (et

prohibé l'application de tout abattement pour occupation sur la valeur des résidences secondaires). En conséquence, il ne nous semble pas qu'en droit, contrairement à l'analyse qui sous-tend l'énoncé de la mesure adoptée par l'administration, la résidence principale fasse l'objet d'une quelconque exonération en dehors du cas où elle sert en partie à son propriétaire de local professionnel (la valeur de cette partie étant alors couverte par l'exonération des biens professionnels édictée par l'article 975 I du CGI).

Il peut paraître surprenant que la **base d'imposition** de la résidence principale puisse devenir **négative** du fait de l'importance de l'endettement contracté pour son acquisition et allège ainsi la dette d'IFI grevant la valeur des autres immeubles détenus par le redevable. Mais cette conséquence est inhérente au mode de détermination de la base taxable à l'IFI qui regroupe la valeur taxable de l'ensemble des actifs immobiliers appartenant au redevable sous déduction de l'ensemble des dettes dont la loi autorise la déduction au titre de chacun des biens composant cet ensemble.

On remarquera enfin que le **plafonnement de la dette** déductible à 70 % de la valeur vénale réelle de la résidence, tel que prévu par le Bofip, vise indistinctement l'ensemble des dettes afférentes à la résidence principale, que ce soit au titre de son acquisition ou à raison des impositions ou des travaux qui s'y rapportent.

Est déductible la dette résultant d'un **rachat de prêt** par un établissement bancaire lorsque la dette correspondant au prêt racheté était elle-même déductible (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 170). Il nous semble que l'administration a voulu viser par là la dette née de la conclusion d'un emprunt substitutif, type d'emprunt que sa doctrine définit comme l'emprunt souscrit, auprès du même organisme ou d'un organisme tiers, pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial et dont les clauses mentionnent expressément la recherche de l'un de ces deux objectifs (conditions énoncées pour autoriser un bailleur à déduire de ses revenus fonciers les intérêts de l'emprunt se substituant à celui contracté initialement pour l'achat du bien loué (BOI-RFPI-BASE-20-80 n° 110). Le Bofip gagnerait à en apporter confirmation.

➤ **Dettes afférentes aux dépenses d'acquisition des biens et droits immobiliers**

4. Il s'agit des dettes contractées par le redevable pour le financement des dépenses d'acquisition de ses biens et droits immobiliers, à savoir le montant des emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens ou droits et le financement des frais relatifs à cette acquisition : honoraires du notaire, commissions d'intermédiaire, droits de mutation à titre onéreux, droits de mutation à titre gratuit, capital représentatif de la rente viagère à servir au vendeur, droit de partage, notamment.

➤ **Dettes afférentes aux dépenses de réparation et d'entretien**

5. Sont visées les dettes contractées par le redevable pour financer les dépenses de réparation et d'entretien de ses immeubles. Il peut s'agir des sommes restant dues aux prestataires ou des emprunts contractés pour régler leurs prestations. Dans le cas des immeubles donnés en location, les dépenses prises en compte sont celles 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 du départ du locataire.

Les dépenses de réparation et d'entretien s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Les dépenses d'entretien s'apparentent généralement aux dépenses de maintien en l'état de l'immeuble et les dépenses de réparation à celles dépassant les opérations courantes d'entretien et qui consistent en la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels pour maintenir l'immeuble en mesure d'être utilisé conformément à sa destination (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 190).

➤ **Dettes afférentes aux dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement**

6. Sont visées les dettes contractées par le redevable pour financer les dépenses de construction ou de reconstruction de l'immeuble et celles visant à l'améliorer ou à l'agrandir. La déduction porte aussi bien sur les sommes restant dues aux prestataires que sur les emprunts contractés pour régler leurs prestations.

Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de celles qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 200).

➤ **Dettes afférentes aux impositions dues à raison des propriétés**

7. La loi précise qu'il s'agit des impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison des propriétés et prend soin d'ajouter que ne relèvent pas de cette catégorie les impositions dues à raison des revenus générés par lesdites propriétés.

Sont ainsi déductibles les impositions qui sont dues à raison de la simple détention de la propriété des biens ou droits immobiliers imposables telles que notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les droits de mutation à titre gratuit afférents à des actifs imposables à l'IFI et l'impôt sur la fortune immobilière lui-même (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 210).

La somme à retrancher au titre de l'IFI s'obtient en appliquant le tarif de l'impôt au montant du patrimoine taxable retenu avant soustraction de l'IFI qui lui correspond. Elle est donc légèrement plus élevée que le montant de l'IFI qui sera effectivement dû.

Sont ainsi **exclus la taxe d'habitation**, de même que **l'impôt sur le revenu** et les prélèvements sociaux grevant le revenu foncier du propriétaire bailleur (BOI précité n° 220).

Il paraît rigoureux d'empêcher le redevable de déduire l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux grevant son revenu de propriétaire bailleur mais cette interdiction n'aura que des conséquences limitées. L'impôt grevant les revenus fonciers réalisés en 2018 se trouve, en effet, en principe effacé par le crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement de l'impôt adopté dans le cadre de la transition entre le régime d'imposition décalé des revenus et le nouveau mode de paiement de l'impôt à la source. Cet impôt ne donne donc pas lieu, dans cette mesure, à un décaissement au cours de l'année 2019. Quant à l'impôt frappant les revenus fonciers réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019, il est réglé au fil de la réalisation du revenu par voie d'acomptes

provisionnels qui représenteront généralement un montant proche de la dette finale du redevable, ce qui ne laissera subsister qu'une dette résiduelle au 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'encaissement du revenu.

La déduction se limitera ainsi généralement à la **taxe foncière** et à l'**IFI** lui-même.

Le montant de la taxe foncière due au 1^{er} janvier de l'année d'imposition n'étant appelé à être connu qu'après la souscription de la déclaration d'IFI, les redevables porteront valablement en déduction celui de la taxe supportée l'année précédente.

Sera déductible aussi, s'il y a lieu, la taxe sur les logements vacants versée en application de l'article 232 du CGI.

Les bailleurs de locaux professionnels situés en **Île-de-France** déduiront pour leur part la taxe sur les bureaux qu'ils supportent en application de l'article 231 ter du CGI.

Les redevables qui ont reçu par **donation** ou **succession** un immeuble dont ils sont devenus propriétaires avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition déduiront, s'il y a lieu, les droits restant dus par eux au Trésor à cette date. Cette déduction intéresse en particulier les héritiers ayant demandé le paiement fractionné des droits de succession, de même que ceux qui ont été admis au régime du paiement différé des droits de succession en tant qu'attributaires de la nue-propriété d'immeubles s'il se trouve qu'ils sont redevables de l'IFI sur la valeur de cette nue-propriété.

➤ **Dettes afférentes aux dépenses d'acquisition des parts ou actions**

8. De même qu'il est autorisé à déduire les dettes contractées pour le financement des dépenses d'acquisition de ses biens et droits immobiliers, le redevable est fondé à déduire celles contractées pour l'acquisition des parts ou actions sur la valeur desquelles il est soumis à l'IFI. La déduction n'est alors admise, précise la loi, qu'au **prorata** de la valeur imposable desdites parts ou actions par rapport à leur valeur vénale pleine.

➤ **Indemnité « handicap » investie dans l'immobilier avant 2018**

9. En matière d'ISF, la loi prévoyait que la valeur de capitalisation des rentes ou indemnités perçues en réparation de dommages corporels liés à un accident ou à une maladie, était exonérée (CGI art. 885 K). L'exonération s'étendait aux rentes ou indemnités perçues en réparation du préjudice moral ou économique du fait d'un dommage corporel causé à un proche (BOI-PAT-ISF-30-40-40 n° 20). Si la réparation prenait la forme d'une indemnité en capital, les biens acquis avec ces sommes devaient être déclarés et taxés dans les conditions de droit commun. Mais le redevable était fondé en contrepartie à porter au passif de sa déclaration une somme équivalant au montant actualisé de l'indemnité perçue, ce qui lui permettait, au moins pour partie, de neutraliser l'imposition du bien acquis en remploi (BOI-PAT-ISF-30-40-40 n° 90).

Bien que rien de tel n'ait été prévu pour l'application de l'IFI, l'administration accepte de faire bénéficier les redevables de cet impôt de la règle antérieure lorsque les biens de remploi sont des **actifs immobiliers** acquis **avant le 1^{er} janvier 2018**. En contrepartie de l'imposition de ces actifs, les redevables peuvent donc, comme auparavant, déduire le montant actualisé de l'indemnité perçue (RM Claude Goasguen, JO AN du 18-8-2018, p. 8263, n° 8489). Cette solution dérogatoire s'applique de façon autonome sans être encadrée par les règles spéciales examinées ci-après.

B. - Conditions générales de déductibilité des dettes

10. Pour être déductible, la dette doit être effectivement supportée par le redevable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et celui-ci doit être en mesure de la justifier. Dans le cas où la dette se rapporte à un actif partiellement exonéré, la dette n'est déductible qu'à proportion de la fraction de sa valeur imposable.

Exemples de dettes déductibles :

- les emprunts immobiliers ;
- les dettes envers des prestataires de services ou entrepreneurs de travaux : factures ou notes d'honoraires antérieures au 1^{er} janvier et restant à régler à cette date ;
- le capital constitutif d'une rente viagère à servir en paiement du prix d'acquisition d'un immeuble.

1. - Existence de la dette au 1er janvier de l'année d'imposition

11. La condition d'existence de la dette au 1^{er} janvier de l'année d'imposition s'oppose à la déduction des dettes qui prennent naissance après la date du fait générateur de l'impôt.

Il n'est pas nécessaire que les dettes soient liquides pour être déductibles. Il suffit qu'elles existent dans leur principe, encore que leur montant ne soit pas arrêté, mais la déduction ne peut être opérée que lorsque ce montant est connu. S'il ne l'est pas lors du dépôt de la déclaration à souscrire au titre de l'IFI, la dette est momentanément non déductible. Elle pourra être déduite postérieurement, par voie de réclamation (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 10).

Les dettes dont l'**existence** est **incertaine** ne sont pas déductibles. Il en est ainsi des dettes soumises à une condition suspensive ou des dettes litigieuses (BOI précité n° 10).

➤ Emprunts immobiliers

12. Si le redevable a emprunté pour financer le prix d'acquisition d'un immeuble ou des travaux effectués dans cet immeuble, sont déductibles au titre de l'IFI :

- le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier ;
- les intérêts courus au 1^{er} janvier.

Les mêmes règles sont applicables aux **prêts-relais** immobiliers.

Si l'emprunt est **indexé**, le capital restant dû est calculé en tenant compte de l'index au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n° 90).

➤ Biens acquis moyennant une rente viagère

13. En cas d'achat d'un bien moyennant le versement d'une rente viagère, il convient de déclarer ce bien pour sa valeur vénale et de déduire le montant de la rente due au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour sa valeur en capital d'après l'âge du crédirentier (précité n° 100).

2. - Dette effectivement supportée par le redevable

14. Les dettes déductibles des bases de l'IFI s'entendent de celles qui sont à la charge du foyer fiscal qui comprend le redevable, son **conjoint** ou son **concubin** notoire ou son **partenaire** lié par un pacte civil de solidarité (**Pacs**) et leurs seuls **enfants mineurs**.

En cas de rattachement par moitié des actifs imposables appartenant aux enfants mineurs, les dettes se rapportant à ces biens sont déductibles dans la même proportion.

3. - Dette se rapportant à un actif partiellement exonéré

15. Dans le cas où la dette se rapporte à un actif partiellement exonéré, la dette n'est déductible qu'à proportion de la fraction de sa valeur imposable (n° 3).

Ainsi, les dettes contractées pour l'acquisition de bois et forêts exonérés pour les 3/4 de leur valeur ne sont déductibles de l'actif que pour le quart de leur montant.

La loi s'inspire du même principe pour régler le sort des dettes contractées par le redevable pour l'acquisition de titres de sociétés qui détiennent un patrimoine immobilier taxable et d'autres actifs se situant en dehors du champ d'application de l'IFI (actifs mobiliers). Comme on l'a vu au n° 8, la déduction se limite alors au prorata de la valeur imposable des titres par rapport à leur valeur vénale pleine.

4. - Justification des dettes portées en déduction

16. Le redevable doit prendre soin de conserver l'ensemble des éléments justifiant de l'existence, de l'objet et du montant des dettes qu'il porte en déduction, à savoir notamment :

- les actes ou écrits concernant ces dettes, que ceux-ci soient sous forme authentique ou sous seing privé ;
- les contrats de prêt ou d'emprunt.

En effet, à l'occasion d'un **contrôle** de l'impôt, l'administration pourra lui demander à ce sujet des **éclaircissements** et des **justifications**.

C. - Restrictions apportées à la déduction des dettes

17. La loi **écarter** ou **limite** la **déduction** de certaines dettes comprises dans l'énumération qu'elle a dressée afin d'empêcher les redevables de réduire anormalement leur base taxable. De telles restrictions sont prévues, non seulement pour les dettes contractées par le redevable lui-même, mais aussi pour la valorisation des titres qu'il détient dans des sociétés titulaires d'un actif taxable (CGI art. 974 et art. 973 II). Dans la seconde situation, elles tendent alors à soumettre l'associé à l'IFI sur une somme supérieure à la valeur vénale réelle de ses titres.

1. - Dettes contractées par le redevable lui-même

➤ **Emprunt souscrit auprès du conjoint ou auprès d'une société contrôlée par un membre du foyer fiscal**

18. L'IFI se prête à la tentation pour l'un des conjoints de contracter un emprunt auprès de l'autre conjoint (ou auprès d'un enfant mineur disposant par hypothèse des fonds nécessaires) en vue de financer par exemple l'acquisition d'un immeuble ou des travaux à effectuer dans un immeuble. Un époux ayant des biens propres a, en effet, la latitude de prêter à l'autre. La dette conduit alors à réduire la base taxable du foyer fiscal (la créance du prêteur n'étant pas imposable tandis que la valeur de l'immeuble est grevée de l'emprunt).

Le même objectif est susceptible d'être atteint si, pour financer par exemple l'acquisition d'un immeuble qui figurera dans leur patrimoine ou des travaux à effectuer dans un immeuble qu'ils détiennent, des conjoints contractent un emprunt auprès d'une société dont ils sont membres et dont ils orientent les décisions.

Le 1^o du III de l'article 974 du CGI s'oppose à ces deux formes d'optimisation en déclarant **non déductibles** les dettes contractées directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès du redevable, de son conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou du concubin notoire mentionnés à l'article 964, des enfants mineurs de ces personnes lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci.

➤ **Emprunt souscrit auprès de personnes proches**

19. La loi exprime sa suspicion à l'encontre des endettements familiaux, définis comme ceux contractés auprès des personnes apparentées aux conjoints : leurs enfants majeurs, leurs ascendants et leurs frères et sœurs. La déduction des dettes correspondantes n'est pas interdite mais elle est assortie de la **condition** que 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 (CGI art. 974 III 2^o). Comme dans la situation examinée au n^o 18, cette restriction s'étend aux dettes contractées envers des sociétés dont les personnes désignées orientent les décisions.

Le caractère normal des conditions du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné. L'appréciation doit également tenir compte de l'effectivité des remboursements et de leur montant ainsi que du respect des échéances prévues par le contrat de prêt établi par acte daté et signé (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n^o 270).

➤ **Emprunt souscrit auprès d'entités contrôlées par le groupe familial**

20. La même prévention anime le législateur en ce qui concerne les dettes contractées auprès d'entités placées sous le **contrôle** des membres du foyer fiscal et de leur entourage proche : leurs enfants majeurs, leurs ascendants et leurs frères et sœurs. Chaque fois que, soit à elles seules soit par l'addition de leurs droits, ces personnes détiennent le contrôle de la société prêteuse au sens du 2^o du III de l'article 150-0 B ter du CGI, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, la déduction des dettes correspondantes n'est pas interdite mais se trouve subordonnée à la **condition** que 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 (CGI art. 974 III 3^o).

Aux termes du 2^o du III de l'article 150-0 B ter du CGI, un contribuable est considéré comme contrôlant une société :

- a) Lorsque la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société est détenue, directement ou indirectement, par le contribuable ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs ;
- b) Lorsqu'il dispose seul de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires ;
- c) Ou lorsqu'il y exerce en fait le pouvoir de décision.

Le caractère normal des conditions du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné. L'appréciation doit également tenir compte de l'effectivité des remboursements et de leur montant ainsi que du respect des échéances prévues par le contrat de prêt établi par acte daté et signé (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 270).

➤ **Emprunt remboursable in fine**

21. Visant le cas où le redevable a contracté pour l'achat d'un actif imposable un prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat, la loi limite le montant de la dette déductible au 1^{er} janvier de l'année d'imposition à hauteur de la différence entre le montant total de l'emprunt et 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 (CGI art. 974 II al. 1).

La dette déductible au 1^{er} janvier 2019 au titre d'un emprunt de 200 000 € contracté le 1^{er} janvier 2013 et remboursable en bloc le 1^{er} janvier 2023 (emprunt contracté pour une période de 10 ans) se trouve ainsi limitée à 80 000 € : $200\,000\text{ €} - 120\,000\text{ €} (200\,000\text{ €} \times 6/10)$.

Par simplification, il est admis pour ce calcul que les années commencées et non achevées ne sont pas prises en compte (BOI-PAT-IFI-20-40-20 n° 20).

Exemple

Soit un prêt à terme d'un montant de 1 M€ souscrit le 30 juin 2018 pour l'acquisition d'un bien immobilier imposable. Le remboursement du capital est prévu en juin 2033, soit 15 ans après la conclusion du prêt.

Au titre de l'IFI 2019, la dette sera encore déductible pour son montant total. En effet, au 1^{er} janvier 2019, date du fait générateur de l'impôt, aucune année pleine ne s'est encore écoulée.

Au titre de l'IFI 2020, la dette ne sera plus admise en déduction qu'à hauteur de :

$$1\,000\,000 - (1\,000\,000 \times 1/15) = 933\,333\text{ €}.$$

Le montant déductible ira ensuite en décroissant d'1/15 chaque année, jusqu'à se limiter à un dernier quinzième au 1^{er} janvier 2033.

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la règle qui nous occupe s'est appliquée seulement aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018). En dépit de cette extension, les emprunts contractés pour financer les travaux faits sur les immeubles demeurent en dehors de son champ d'application.

➤ **Emprunt ne prévoyant pas de terme de remboursement**

22. À l'égard des prêts consentis pour une durée indéterminée, stipulation assez courante dans les prêts familiaux, la loi prévoit que si la dette a été contractée pour l'achat d'un actif imposable, celle-ci n'est déductible au 1^{er} janvier de l'année d'imposition qu'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 (CGI art. 974 II al. 2).

Pour ce calcul, comme dans le cas des emprunts remboursables in fine (n° 21), les années commencées et non achevées ne sont pas prises en compte (BOI-PAT-IFI-20-40-20 n° 40).

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la règle qui nous occupe s'est appliquée seulement aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018). En dépit de cette extension, les emprunts contractés pour financer les travaux faits sur les immeubles demeurent en dehors de son champ d'application.

2. - Dettes contractées par la société dont le redevable est membre

23. Plusieurs dispositions tendent à écarter ou à restreindre la déduction des dettes contractées par la société dont le redevable est l'associé pour la valorisation dans son patrimoine des titres qu'il détient dans cette société.

Par rapport à la réglementation qui s'est appliquée pour la première application de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, la palette de ces restrictions s'est élargie au 1^{er} janvier 2019 aux deux catégories d'emprunts ci-après (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018) :

– les emprunts **remboursables in fine** : transposant à la valorisation des titres de sociétés la règle qui a cours lorsque l'emprunt est directement souscrit par un redevable pour l'acquisition d'un actif imposable (n^o 21), le III introduit dans l'article 973 dispose que, pour cette valorisation, les dettes correspondant aux prêts remboursables in fine contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable sont prises en compte chaque année à hauteur du montant déductible défini à l'égard des redevables souscripteurs des emprunts de ce type ;

– les emprunts ne prévoyant **pas de terme de remboursement** : transposant à la valorisation des titres de sociétés la règle qui a cours lorsque l'emprunt est directement souscrit par un redevable pour l'acquisition d'un actif imposable (n^o 22), le III introduit dans l'article 973 dispose que, pour cette valorisation, les dettes correspondant aux prêts remboursables ne comportant pas de terme de remboursement contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable sont prises en compte chaque année à hauteur du montant déductible défini à l'égard des redevables souscripteurs des emprunts de ce type.

La valorisation des titres est, indépendamment de ces deux nouvelles restrictions, soumise aux règles ci-après qui avaient déjà cours au 1^{er} janvier 2018 mais dont on verra que la portée s'est encore renforcée.

➤ Dette d'acquisition d'un immeuble vendu par un associé contrôlant la société

24. Le 1^o du II de l'article 973 du CGI précise que pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2^o de l'article 965 du CGI (à savoir les titres de sociétés détenant des biens, des droits immobiliers ou des titres imposables), ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme pour l'acquisition d'un actif imposable auprès d'une personne mentionnée au 1^o de l'article 965 du CGI qui contrôle, au sens du 2^o du III de l'article 150-0 B ter (n^o 20), seule ou conjointement avec les membres de son foyer fiscal, la société ou l'organisme acquéreur.

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la restriction qui nous occupe s'est limitée aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018

La disposition qui nous occupe ne s'applique pas si le redevable justifie que le **prêt n'a pas** été contracté dans un **objectif principalement fiscal** (CGI art. 973 II avant-dernier alinéa). La justification incombe au redevable, en sa double qualité de vendeur et d'associé contrôlant la société qui réalise l'achat et décide de recourir à l'emprunt pour le financer (sur l'interprétation administrative de cette clause de sauvegarde, voir n° 35).

En édictant cette mesure, la loi n'entend pas directement faire obstacle à ce qu'un redevable utilise une société placée sous son contrôle pour lui vendre un immeuble en sa possession et alléger ainsi le montant de son patrimoine imposable à l'IFI. Ce sont les emprunts contractés pour financer un tel achat qui seront effacés au stade de la valorisation des titres détenus dans la société acheteuse chaque fois du moins que l'emprunt devra être regardé comme ayant été contracté dans un but principalement fiscal. Il nous semble toutefois que l'analyse de la situation ne saurait être détachée du but que poursuit l'opération qui a conduit au recours à l'emprunt.

La restriction n'affecte donc pas, à note avis, un propriétaire qui, par exemple en vue de conserver un bien dans sa famille, vend celui-ci à une société qu'il a constituée avec ses enfants, dès lors qu'il établit que l'objectif principal de l'opération est d'ordre patrimonial (assurer la détention durable du bien par la descendance) et non d'ordre fiscal. Elle ne paraît pas pouvoir affecter non plus l'exploitant d'une entreprise qui décide de vendre à la société exploitante des locaux affectés à l'activité de la société, qu'il détenait jusqu'alors dans son patrimoine privé.

25. La mesure qui nous occupe vise les dettes contractées directement ou **indirectement** par la société acheteuse. L'endettement indirect est, par exemple, celui qui naîtrait d'un emprunt souscrit par une société associée de la société acheteuse et dont le produit serait apporté à celle-ci (absence d'endettement chez la société acheteuse elle-même alors qu'en définitive l'achat de l'immeuble a bien été financé sur fonds d'emprunt).

26. Le texte n'apporte aucune précision sur la **nature** des dettes d'acquisition visées. Il pourra donc s'agir aussi bien de la dette née d'un emprunt bancaire que de celle contractée auprès du vendeur lui-même (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 70).

Sur le cas des avances d'associés retracées par leur compte courant, voir n° 30.

L'effacement des dettes désignées par la loi ne s'applique qu'à la **valorisation** des actions ou parts détenues par le **vendeur** de l'immeuble ou un autre membre de son foyer fiscal, seuls titulaires de l'avantage fiscal regardé comme indu (BOI précité n° 190

Illustration de la règle

Le redevable a vendu un immeuble de rapport d'une valeur de 250 000 € à une société qui assure la détention et la gestion familiale d'un portefeuille de titres non immobiliers. Il détient 70 % du capital de cette société dont le portefeuille vaut 1 M€ mais qui est titulaire d'un endettement bancaire de 300 000 €. Pour financer l'achat de l'immeuble, la société contracte

un nouvel emprunt de 250 000 €. Pour les besoins de notre exemple (ce qui ne constitue pas une appréciation sur la situation de fait), nous postulons que le redevable estime que la souscription de ce nouvel emprunt poursuit un objectif principalement fiscal du fait que la société aurait pu, par la vente d'une partie de son portefeuille, se procurer les liquidités nécessaires au financement de son achat. Avant cet achat, l'actif net de la société s'élevait à 700 000 € (1 000 000 € – 300 000 €) cependant que les titres détenus par ses associés ne donnaient pas prise à l'IFI. Après cet achat, son actif net reste fixé à 700 000 € (1 250 000 € – 550 000 €) mais ses associés sont devenus redevables de l'IFI sur la composition immobilière taxable de leurs titres, représentant en l'occurrence 20 % de leur valeur (250 000/1 250 000).

L'effacement de la dette de 250 000 € contractée par la société pour l'achat de l'immeuble à son associé contrôlant devra conduire l'intéressé à valoriser ses parts comme si cette dette n'existait pas. Pour lui, l'actif net de la société s'élève, non pas à 700 000 €, mais à ce montant augmenté de 250 000 €, soit 950 000 €. Il doit donc estimer la participation de 70 % qu'il détient dans la société à 665 000 € (950 000 × 0,70). Cette valeur sera comprise dans les bases de son IFI à hauteur de 20 %, c'est-à-dire pour une somme de 133 000 €. On remarquera que s'il n'y avait pas lieu à l'effacement de la dette, la participation de 70 % dans la société aurait été valorisée à 490 000 € (700 000 × 0,70), ce qui aurait fixé à 98 000 € la base de l'IFI.

Un coassocié de ce redevable qui ne contrôle pas la société sera fondé à calculer la valeur de sa participation en fixant à 700 000 € l'actif net de la société. S'il détient 10 % de son capital, ce qui valorise sa participation à 70 000 €, sa base d'imposition à l'IFI représentera 20 % de cette somme, soit 14 000 €.

27. Soulignons enfin que, conformément à la lettre du texte, la mesure ne joue qu'à l'encontre des achats d'actifs immobiliers effectués auprès d'une personne mentionnée au 1^o de l'article 965 du CGI, à savoir un redevable de l'IFI, ce qui entraîne, à notre avis, deux conséquences. Le texte n'a pas d'effet sur les achats opérés avant le 1^{er} janvier 2018, date de l'introduction de l'IFI. Il n'a pas non plus d'effet sur un achat opéré auprès d'une personne qui, à la date à laquelle cet achat est conclu, ne dispose pas d'un patrimoine suffisant pour avoir la qualité de redevable de l'IFI.

L'administration adopte une analyse voisine sur la base de considérations différentes. Selon elle (n^o 35), peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n^o 240).

➤ **Dettes contractées auprès d'un associé**

28. Le 2^o du II de l'article 973 du CGI prévoit que les dettes contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme auprès d'un associé **redevable** de l'IFI pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses afférentes à un tel actif, sont non déductibles à proportion de la participation détenue dans la société emprunteuse par les membres du foyer fiscal de cet associé prêteur.

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la restriction qui nous occupe s'est limitée aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux

emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018).

La loi vise ici le cas où un **associé** redevable de l'IFI ou **plusieurs prêtent** à la société des fonds pour lui permettre d'acquérir un immeuble, des droits immobiliers ou des titres d'une société dont le patrimoine comporte une composante immobilière taxable auprès d'un vendeur quelconque ou de régler les dépenses d'entretien, de réparation, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement afférentes à un immeuble figurant à son actif (ces dépenses étant celles visées aux 2^o et 3^o du I de l'article 974 du CGI). Les prêts visés s'entendent non seulement des prêts directs consentis à la société mais aussi de ceux que ses associés redevables lui consentent **indirectement**, par société interposée. Mais contrairement à ce que peut laisser penser l'indication figurant dans le Bofip (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n^o 100), la restriction qui nous occupe ici ne frappe pas les prêts émanant des membres de l'entourage familial d'un associé redevable (ascendant, descendant, frère ou sœur du redevable ou de son conjoint) si les intéressés ne sont **pas eux-mêmes associés** de la société emprunteuse. Cette observation a son importance car, dans la situation visée, la restriction à la déduction de la dette est celle prévue par le 3^o du II de l'article 973 du CGI (n^o 4780), laquelle peut être écartée s'il est justifié du **caractère normal** des conditions du **prêt**, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

Cette disposition ne s'applique pas si le redevable justifie que le **prêt n'a pas** été contracté dans un **objectif principalement fiscal** (CGI art. 973 II avant-dernier alinéa). Le redevable auquel le texte fait référence s'entend de l'associé redevable auteur du prêt. Compte tenu de ce que la loi vise à empêcher (création d'une dette permettant de réduire la base de l'IFI), il est douteux que l'associé apportera la justification exigée en se bornant à faire valoir que le même prêt n'aurait pu être obtenu d'un prêteur indépendant ou encore que les conditions du prêt qu'il a octroyé sont sensiblement plus favorables que celles qu'aurait fixées un prêteur indépendant. Il lui faudra établir, s'il s'agit du financement de travaux effectués dans un immeuble détenu par la société, que ces travaux s'inscrivent dans le cadre de la gestion normale de cet élément d'actif et, s'il s'agit de l'acquisition d'un immeuble, que la réalisation de cet achat par la société poursuit principalement un objectif patrimonial ou organisationnel.

L'effacement des dettes désignées par la loi ne joue que pour la **valorisation** des actions ou parts détenues par l'associé **prêteur** ou un autre membre de son foyer fiscal, seuls titulaires de l'avantage fiscal regardé comme indu, et elle ne porte que sur la fraction de leur montant qui correspond à la **participation** détenue par l'associé **prêteur** (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n^o 190).

29. Soulignons enfin que, conformément à la lettre du texte, la mesure ne joue qu'à l'encontre des emprunts contractés auprès d'une personne mentionnée au 1^o de l'article 965 du CGI, à savoir un redevable de l'IFI, ce qui entraîne, à notre avis, deux conséquences. Le texte n'a pas d'effet sur les emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 2018, date de l'introduction de l'IFI, et il n'a pas non plus d'effet sur un emprunt contracté auprès d'un associé qui, à la date de la souscription, ne dispose pas d'un patrimoine suffisant pour avoir la qualité de redevable de l'IFI.

L'administration adopte une analyse voisine sur la base de considérations différentes. Selon elle (n^o 4796), peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n^o 240).

- Comptes courants d'associés

30. Pour la société, les avances en compte courant reçues d'un associé représentent une dette qui pèse sur la valorisation des titres dont elle est l'émettrice, dette se trouvant donc visée par la restriction prévue au 2^o du II de l'article 973 du CGI. On ne saurait toutefois en conclure que le compte courant est concerné en bloc par cette restriction. Il peut arriver, en effet, que la société concernée, par exemple si elle détient plusieurs immeubles ou si elle exploite une entreprise, ait mobilisé les avances de son associé pour le financement d'autres dépenses que celles liées à l'acquisition d'un actif imposable déterminé ou aux travaux relatifs à l'un de ses immeubles. C'est ce que l'administration reconnaît elle-même implicitement dans l'exemple qu'elle donne des conséquences des diverses mesures par lesquelles l'article 973 du CGI tend à restreindre la déductibilité des dettes : l'hypothèse qu'elle retient est celle d'immeubles acquis par financement en compte courant d'associé, formule qui suggère que l'associé a consenti à la société une avance destinée spécifiquement à financer l'achat des immeubles (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 210). Ajoutons que même s'il se vérifie que le compte courant ou une partie de celui-ci a servi à financer l'achat d'un actif déterminé ou des travaux sur des immeubles, il est de surcroît nécessaire que la dette ait été contractée auprès d'un associé qui, à la date du financement de l'achat ou de la dépense, avait la qualité de redevable de l'IFI (n° 29).

Le rapport de la commission des finances du Sénat relatif au projet de loi de finances pour 2018 d'où est issu l'IFI (rapport n° 108 établi par le rapporteur général Albéric de Montgolfier) indique ceci : « Concrètement, le compte courant d'associé ou l'emprunt bancaire correspondant ne serait donc pas déductible pour la valorisation des titres ». Cette indication reflète certes l'esprit de la loi (contrecarrer les ventes à soi-même créatrices d'un endettement venant anormalement réduire la base de l'IFI), mais elle est insuffisamment nuancée pour pouvoir être considérée comme décrivant la solution uniformément applicable en droit.

➤ **Dettes contractées auprès de personnes membres du groupe familial d'un associé**

31. La loi vise ici les dettes de même nature que celles dont il a été question au n° 28 : dettes d'acquisition d'un actif imposable quelconque et dettes de financement des dépenses d'entretien, réparation, amélioration, construction, reconstruction ou agrandissement afférentes à un immeuble. Elle écarte cette fois la déduction des dettes contractées par la société, non pas directement auprès du redevable qui est son associé, mais auprès d'une personne faisant partie du groupe familial de cet associé. Ce groupe est défini comme comprenant les **enfants majeurs**, les **ascendants** et les **frères et sœurs** de l'associé redevable et de son conjoint (CGI art. 973 II 3).

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la restriction qui nous occupe s'est limitée aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018).

La dette est effacée en principe à proportion de la participation que détient dans la société l'associé redevable qui, à titre personnel ou en considération des liens familiaux de son conjoint, est le proche parent de l'auteur du prêt. Cependant la loi envisage que le proche parent auteur du prêt puisse être également personnellement associé de la société emprunteuse car elle précise qu'en pareille situation la dette doit être effacée en fonction du taux cumulé des deux participations. Le cas visé est celui où le proche parent auteur du prêt n'est **pas redevable** de l'IFI car, s'il en était autrement, la restriction applicable, s'il y a lieu, serait celle visée au n° 28.

La mesure qui nous occupe ici n'a toutefois qu'un but **préventif**. En effet, elle ne s'applique pas 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 (CGI art. 973 II dernier alinéa).

Le caractère normal des conditions du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné. L'appréciation doit également tenir compte de l'effectivité des remboursements et de leur montant ainsi que du respect des échéances prévues par le contrat de prêt établi par acte daté et signé (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 270).

Le redevable sur lequel pèse le soin de se justifier paraît devoir être l'associé qui, à titre personnel ou en considération des liens familiaux de son conjoint, est le proche parent de l'auteur du prêt.

➤ **Dettes contractées auprès d'entités contrôlées par le groupe familial d'un associé**

32. La loi vise à nouveau les dettes de la nature de celles dont il a été question aux n° 28 et 31 : dettes contractées par la société pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses d'entretien, réparation, amélioration, construction, reconstruction ou agrandissement afférentes à un immeuble figurant à l'actif de la société.

Dans la rédaction que lui a donnée la loi instituant l'IFI pour sa première application au 1^{er} janvier 2018, la restriction qui nous occupe s'est limitée aux dettes contractées pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable, ce qui a exclu les emprunts contractés pour l'acquisition d'actions ou de parts sociales. À compter du 1^{er} janvier 2019, elle s'étend aux emprunts contractés pour l'achat de tout actif imposable, terme qui englobe ces parts ou actions (art. 48 de la loi de finances pour 2019, loi 2018-1317 du 28-12-2018).

Est cette fois écartée la déduction des dettes contractées par la société, non pas directement auprès de ses propres associés redevables ou de membres de leur famille proche, mais auprès d'une **entité** placée **sous le contrôle** d'un de ses associés redevables ou de membres de sa famille proche. Pour l'appréciation du contrôle exercé sur l'entité prêteuse, doivent être retenus, outre les droits détenus par l'associé et son conjoint (voire par leurs enfants mineurs), les droits possédés par leurs **enfants majeurs**, leurs **ascendants** et leurs **frères et sœurs** (CGI art. 973 II 4).

33. Chaque fois que, soit à elles seules, soit par l'addition de leurs droits, les personnes ainsi désignées détiennent le contrôle de la société prêteuse au sens du 2^o du III de l'article 150-0 B ter du CGI (n° 20), directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, les dettes contractées auprès de la société sur laquelle le groupe familial exerce son contrôle doivent, en principe, être écartées pour la valorisation des titres de la société emprunteuse, et cela à proportion de la participation du groupe familial dans la société emprunteuse.

34. Cette disposition ne s'applique pas si le redevable justifie que le **prêt n'a pas** été contracté dans un **objectif principalement fiscal** (CGI art. 973 II avant-dernier alinéa ; BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 220 à 250 ; n° 35).

C'est à l'associé de la société emprunteuse qui fait le lien avec le groupe familial contrôlant l'entité prêteuse qu'il appartient d'apporter la justification requise quand bien même il ne participerait pas personnellement au contrôle de cette entité.

➤ Absence d'objectif principalement fiscal du prêt

35. Les dettes visées aux n° 24, 28 et 34 restent pleinement déductibles, on l'a vu, si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

La notion d'objectif principalement fiscal est plus large que la notion de but exclusivement fiscal au sens de l'article L 64 du Livre des procédures fiscales, relatif à l'abus de droit fiscal. Elle s'apprécie au regard de la charge d'IFI à laquelle est assujéti le redevable.

Ainsi, peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt.

Lorsque la dette contractée par la société est mise en place avec plusieurs objectifs différents, l'analyse du caractère principal de l'un des objectifs résulte d'une appréciation de fait tenant notamment compte du montant de l'économie d'impôt résultant de la minoration de l'assiette imposable à l'IFI rapporté à l'ensemble des gains ou avantages de toute nature obtenus du fait du montage.

Aux termes de la loi, pour faire état de cette exception, il incombe au redevable d'être en mesure de justifier du caractère non principalement fiscal de la dette (BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 220 à 250).

D. - Plafonnement du montant global des dettes déductibles par les titulaires de patrimoines importants

36. Les titulaires d'un patrimoine immobilier taxable supérieur à 5 M€ sont susceptibles de tomber sous le coup d'une limitation de leurs dettes déductibles. Cette particularité tient à la disposition suivant laquelle, lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 M€ et que le montant total des dettes admises en déduction en application des I, II et III de l'article 974 du CGI au titre d'une même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent (CGI art. 974 IV).

Ne sont toutefois **pas retenues** les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont **pas** été contractées dans un **objectif principalement fiscal**.

37. Cette mesure de plafonnement frappe le redevable dont le montant total des actifs immobiliers imposables excède la somme de 5 M€. Il s'agit de la valeur vénale de l'ensemble des immeubles ou titres appartenant au foyer fiscal avant soustraction des dettes afférentes à ces biens. S'il arrive que certains de ces titres sont imposables sur un montant excédant leur valeur vénale réelle en raison de la non-déductibilité de dettes sociales (n° 24 s.), la valeur imposable est celle obtenue compte tenu de cet ajustement.

Le texte invite à déterminer la proportion que représente le montant global des dettes déductibles par rapport à ce montant total d'actifs imposables.

Les dettes concernées sont celles dont les I, II et III de l'article 974 du CGI autorisent la déduction.

Le I vise les dettes contractées personnellement par le redevable au titre des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers, des dépenses de réparation et d'entretien et des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement afférentes à ces biens (emprunts ou sommes restant dues aux prestataires), au titre de certaines impositions

et au titre des dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou organismes propriétaires d'un patrimoine immobilier taxable.

Le II affecte le régime de déduction des emprunts remboursables in fine et de ceux dont la date de remboursement n'est pas déterminée.

Le III encadre la déduction des dettes contractées auprès du conjoint ou auprès d'une société contrôlée par un membre du foyer fiscal (frappées d'une interdiction de déduction) et de celles contractées auprès de personnes proches ou auprès d'entités contrôlées par des membres du groupe familial (admissibles en déduction seulement si l'emprunt est consenti à des conditions normales).

Les dettes relevant de chacun de ces trois groupes sont donc exclusivement celles pesant sur le **redevable lui-même**, à l'exclusion des dettes dont sont titulaires les sociétés dont il détient les titres.

38. Le montant global des dettes susvisées doit être comparé à l'actif total imposable. S'il représente plus de 60 % de l'actif total, l'excédent ne formera un passif déductible qu'à concurrence de 50 % de son montant.

Exemple

Un redevable dispose d'un actif total imposable de 10 M€. Ses dettes déductibles représentent globalement 7 M€. Elles dépassent donc de 1 M€ la limite de 60 %.

Le passif déductible se limitera ainsi à 6 M€ + 50 % de 1 M€, soit 6,5 M€.

39. En précisant que ne sont **pas sujettes** au **plafonnement** les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un **objectif principalement** fiscal, la loi vient au secours des personnes qui ont contracté des emprunts immobiliers avant que ne se dessine la législation de l'IFI. En effet, sous le régime de l'ISF, aucune mesure ne limitait la déduction du passif contracté pour l'acquisition des biens autres que ceux se situant en dehors du champ d'application de l'ISF ou bénéficiant d'une exonération. Ainsi doit-on pouvoir considérer, à notre avis, que les décisions d'emprunt relatives à l'acquisition d'immeubles dont la valeur a figuré dans l'assiette de l'ISF et se trouve désormais comprise dans celle de l'IFI n'ont pu être inspirées par la recherche de l'avantage fiscal auquel s'en prend le texte qui nous occupe.

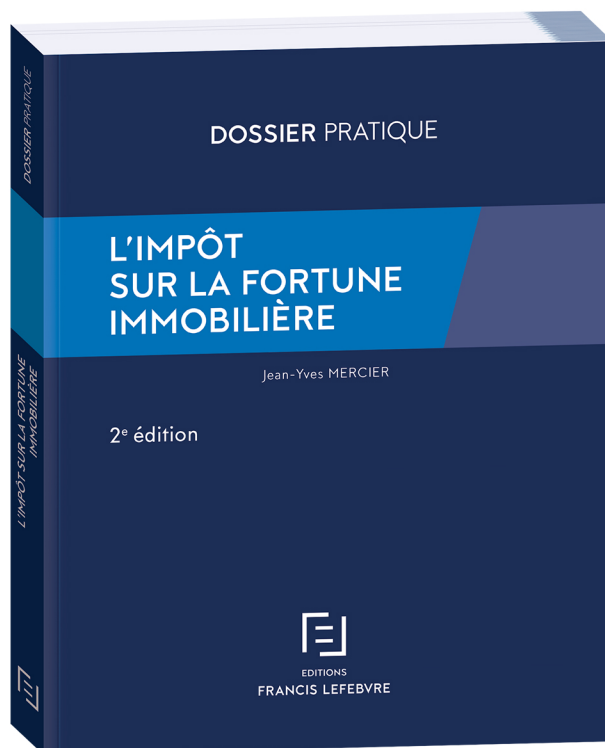
La justification des décisions d'emprunts prises à la lumière de la nouvelle législation de l'IFI ne devrait pas poser de problèmes aux redevables qui sont dépourvus de toute capacité d'autofinancement. Elle sera plus délicate pour ceux qui ont la latitude d'arbitrer entre le recours à l'emprunt et la mobilisation d'une épargne disponible.

40. Force est de constater que le plafonnement global des dettes déductibles joue au détriment des redevables qui s'endettent personnellement pour acquérir leurs immeubles. En effet, elle épargne ceux qui constituent des sociétés pour procéder sur fonds d'emprunt à l'acquisition d'immeubles, s'évitant ainsi de contracter une dette personnelle soumise au plafonnement.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Toute l'analyse et les règles d'application de l'impôt
sur la fortune immobilière

- **L'analyse détaillée** de tous les aspects de l'IFI
- L'ensemble des **règles complexes et spécifiques** à son champ d'application et aux exonérations applicables.
- De nombreux **exemples chiffrés** et **conseils pratiques**
- L'outil **indispensable** pour accompagner les détenteurs de biens ou droits immobiliers en direct ou par sociétés ou organismes interposés
- L'un des ouvrages les plus complets sur le sujet rédigé par un spécialiste reconnu.



<https://boutique.efl.fr/l-impot-sur-la-fortune-immobiliere.html>