



# CAFÉ PATRIMOINE ECF

Zoom sur « L'aspect patrimonial de l'IFI »  
Jeudi 2 MAI 2024 - 45 MINUTES POUR FAIRE LE POINT



**Florent BELON**

Responsable de l'expertise ingénierie patrimoniale chez Olifan Group



**Frédéric GIRONE**

Co-président de la commission Patrimoine

# IFI quelques rappels

## ► Foyer IFI ≠ foyer IR - BOI-PAT-IFI-20-10

Membres	Foyer IR	Foyer IFI
Enfants majeurs	Rattachement sur option	Hors foyer
Enfants mineurs	Parent ayant l'enfant à charge. Possible partage	Parent ayant l'autorité parentale. Possible partage
Conjoints (époux)	Foyer sauf : > séparation de biens (avec ou sans société d'acquêts) ou participation aux acquêts + ne vivent pas sous le même toit > instance de séparation de corps ou divorce + résidence séparée	
Concubin « notoire »	Hors foyer	Foyer (sauf si marié ou pacsé...)

# IFI quelques rappels

- ▶ **Fait générateur 1<sup>er</sup> janvier 2024**
- ▶ **Seuil d'imposition 1,3 M€**
- ▶ **Actifs taxables : biens immobiliers et droits (y compris crédit-bail, tontine...) détenus directement ou indirectement (coefficient IFI) (y compris contrats d'assurance).**
- ▶ **Exonérations :**

Exonérations	Observations
Immobilier détenu par une société l'affectant à une activité d'exploitation – article 965, 2° - a)	Pas besoin d'autres conditions de la part du redevable (fonction, participation...)
Bien professionnel (affecté à l'activité professionnelle du redevable) - article 975 CGI	Critères selon EI (activité professionnelle principale), Société non IS (activité professionnelle) ou société IS (fonction de direction rémunérée normalement et > autres revenus professionnels, participation > 25 % sauf exceptions)
Immobilier de placement détenu par une société d'exploitation	Si le redevable dispose de < 10% du capital

# IFI quelques rappels

## ► Exonérations location meublée :

	Entreprise individuelle	Société semi-transparente	Société soumise à l'impôt sur les sociétés
<b>Recettes foyer fiscal IFI <math>\geq</math> 23 K€ TTC</b>	Oui	Non	Non
<b>BIC <math>\geq</math> 50 % revenus professionnels du foyer fiscal IFI</b>	Oui	Non	Non
<b>Activité principale</b>	Oui	Oui	Non
<b>Activité professionnelle au sens qualitatif</b>	Non	Oui	Non
<b>Fonction de direction rémunérée normalement et <math>\geq</math> 50 % revenus professionnels de la personne</b>	Sans objet	Non	Oui
<b>Participation groupe familial <math>\geq</math> 25 % droits financiers ou de vote / ou gérant majoritaire</b>	Sans objet	Non	Oui

# IFI quelques rappels

## ► Exonérations :

Exonérations	Observations
Foncières cotées SIIC - article 972 ter CGI	
Actif immobilier acquis AVANT 2018 au moyen d'une indemnité perçue pour préjudice corporel ou moral lié à un accident ou une maladie	Réponse ministérielle Goasguen JOAN 18 septembre 2018 n°8489
Actifs taxables au sein de contrats d'assurance non rachetable par nature (retraite)	Si le contrat devient rachetable (âge légal de la retraite atteint ou évènement exceptionnel permettant sortie anticipée) fin de l'exonération. RM 09 février 2023 JOSénat n°1956
Fonds en euros	Pas de prise en compte de leurs actifs immobiliers

► **Exonération 75 % : bois et forêt et parts de groupements forestiers, biens ruraux donnés à bail à long terme et GFA.**

# IFI quelques rappels

## ► Déductions :

- ✓ **Dettes liées aux actifs taxables (l'acquisition d'immobilier taxable (pas pour acquisition NP), de réparation, entretien, amélioration, construction, agrandissement).**
- ✓ **En cas d'emprunt pour acquérir des titres de sociétés en partie immobilière, déduction de la dette selon le même prorata que celui appliqué à la valeur taxable de la société.**
- ✓ **La taxe foncière est déductible pour les immeubles détenus personnellement**
- ✓ **Le prêt in fine est déductible à hauteur du capital emprunté diminué d'un amortissement du capital linéaire.  
Exemple : 100 K€ sur 10 ans, déduction de 10K€ par an.  
En l'absence de terme fixe, amortissement sur 20 ans**
- ✓ **En cas d'actif taxable supérieur à 5 M€, si les dettes déductibles dépassent 60 % de l'actif taxable, la fraction des dettes supérieure à 60 %, contractée > 2017 (BOI-PAT-IFI-20-40-10 n°320), est déductible à 50 %.  
exemple : patrimoine taxable 10 M€ - dettes 8 M€  
seuil de 60 % à 6 M€. Dette déductible  $100\% \times 6\text{ M€} + 50\% \times (8 - 6) = 7\text{ M€}$**
- ✓ **IFI théorique**
- ✓ ***NB : exclusion de la créance de restitution quasi-usufruit***

# IFI : quelques rappels

## 1 | MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS

### Montant de l'impôt avant décote

Fraction du patrimoine à taxer

- 1<sup>re</sup> tranche : n'excédant pas 800 000 €.....
- 2<sup>e</sup> tranche : entre 800 000 € et 1 300 000 €.....
- 3<sup>e</sup> tranche : entre 1 300 000 € et 2 570 000 €.....
- 4<sup>e</sup> tranche : entre 2 570 000 € et 5 000 000 €.....
- 5<sup>e</sup> tranche : entre 5 000 000 € et 10 000 000 €.....
- 6<sup>e</sup> tranche : supérieure à 10 000 000 €.....

TOTAUX .....

### Décote

Si votre patrimoine est supérieur ou égal à 1 300 000 € et inférieur à 1 400 000 €, calculez :  $17\,500 - (1,25\% \times HI$

MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS .....

VENTILATION PAR TRANCHE	TAUX	MONTANT DE L'IMPÔT
		EXONÉRÉE
	× 0,50 % =	
	× 0,70 % =	+
	× 1,00 % =	+
	× 1,25 % =	+
	× 1,50 % =	+
		LA
		LB
		LA ou LA - LB = LM

# IFI quelques rappels

- ▶ **Réduction pour dons à certains organismes reconnus d'intérêt général**
  
- ▶ **Plafonnement par les revenus – article 979 CGI :**
  - ❖ **IFI + impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente**  
**≤ 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI, ainsi que des revenus exonérés d'impôt sur le revenu et des produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors de France.**  
**BOI-PAT-IFI-40-30-10**
  
  - ❖ **Dispositif anti « cash box » (holding contrôlée par le redevable capitalisant les revenus de distribution pour plafonner l'IFI, tout en finançant directement ou indirectement le train de vie du redevable).**  
**BOI-PAT-IFI-40-30-20**

# IFI et transmission

- ▶ **Le coût de l'IFI peut s'avérer particulièrement lourd et impacter le budget du redevable.**
  
- ▶ **Plusieurs stratégies :**
  - ❖ **Organiser un plafonnement pour les patrimoines très importants et/ou faibles revenus personnels**
  - ❖ **Réduire l'assiette**
    - ✓ **Arbitrage des actifs immobiliers vers actifs financiers,**
    - ✓ **Actifs immobiliers non taxables (nue-propriété),**
    - ✓ **Transmission des actifs immobiliers taxables.**

# IFI et transmission

- ▶ **Si la transmission est un sujet patrimonial commun, cette transmission se réalise très souvent seulement en nue-propriété :**
  - ❖ **Coût de transmission plus faible,**
  - ❖ **Conservation des revenus pour le donateur usufruitier.**
- ▶ **Donation de la nue-propriété inefficace au regard de l'IFI :**

	<b>Principe</b>	<b>Conjoint usufruitier suite succession</b>	
		Usufruit légal	Usufruit conventionnel (DDV ou legs)
<b>Redevable</b>	Usufruitier pour pleine propriété	Usufruitier/nue-proprétaire Ventilation art. 669 CGI (âge usufruitier)	Usufruitier pour pleine propriété

# IFI et transmission

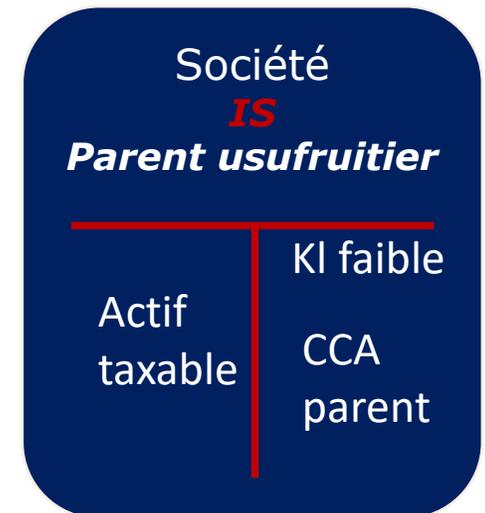
Donation	Usufruit	Pleine propriété
Efficacité IFI		OUI
Perte des revenus		OUI
Perte totale de contrôle hors conditions dans la donation	NON	OUI
Transmission à terme	NON	OUI
Coût de la transmission	-	---

## ► Alternatives :

### ❖ Recours à société

# IFI et transmission

Solution	Société IS financée par CCA Donation de la nue-propriété des titres
Coût de la donation	+++ (CCA)
Contrôle par le donateur	+++ (Société donateur mandataire)
Fiscalité revenus	+++ (impôt sur les sociétés)
Conservation des revenus	+++ (CCA + usufruit)
IFI	? Article 973, II – 2° CGI Non déductible <b>sauf</b> à justifier intérêt non fiscal à titre principal



# IFI et transmission

- ▶ **L'administration accepte la déductibilité de prêt ou C/C constaté avant le 1er janvier 2018. BOI-PAT-IFI-20-30-30 n°240**  
**Dans les autres cas, on ne peut pas assurer que l'administration ne conteste pas la déduction, pas de jurisprudence.**
- ▶ **La notion de « principalement », est délicate à apprécier. Elle devra l'être en fonction de l'environnement de chaque redevable et est empreinte de subjectivité. Elle n'a pas fait l'objet de commentaires administratifs apportant des éléments utiles, ni de jurisprudence.**

# IFI et transmission

- ▶ **On pourra néanmoins tenir l'argumentation que :**
  - ❖ **Les CCA permettent de percevoir des liquidités sans que soit nécessaire l'existence d'un résultat comptable distribuable (pour les sociétés soumises à l'IS, les frais d'acquisition et les provisions pour dépréciation sont des charges réduisant voire annulant le résultat) et mis en distribution.**
  - ❖ **En outre, lorsqu'ils sont rémunérés ils permettent une rémunération distincte de l'activité de la société et uniquement en faveur du titulaire du CCA (quand il y a une différence entre % des C/C et % du capital social).**
  - ❖ **Nous préconisons un préambule dans les statuts (ou dans la convention de C/C que l'on enregistrera pour lui attribuer date certaine) afin d'énoncer ces arguments dans des documents antérieurs à une action de l'administration.**
- ▶ **Ces éléments permettront d'argumenter mais ne donnent aucune garantie.**

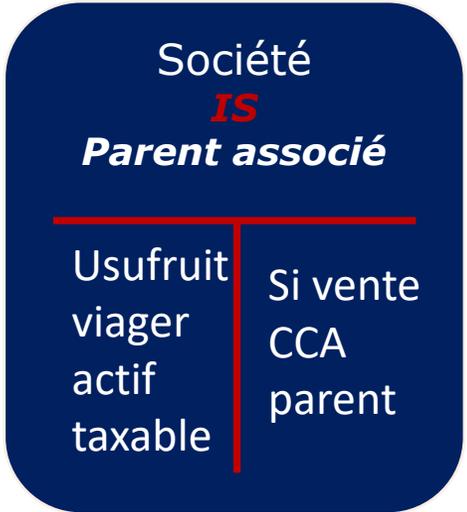
# IFI et transmission

Solution alternative 1	Société IS financée par CCA Donation de la pleine propriété des titres
Coût de la donation	+++ (CCA)
Contrôle par le donateur	+++ (Société donateur mandataire)
Fiscalité revenus	+++ (impôt sur les sociétés)
Conservation des revenus	+++ (CCA)
IFI	+++ si conditions de prêt normales (article 973, II, 3° CGI)

► **Un prêt à une société devrait être rémunéré. En revanche on peut s'interroger sur la possibilité de démontrer le caractère effectif du remboursement en cas de prêt in fine. On considèrera que le point déterminant est le respect de la convention de prêt. L'échéance du prêt devra être en cohérence avec l'espérance de vie du prêteur.**

# IFI et transmission

Solution alternative 2	Donation de la nue-propriété des biens Apport/cession de l'usufruit viager à sté IS
Coût de la donation	---
Contrôle donateur	+++ (Société donateur mandataire)
Fiscalité revenus	+++ (impôt sur les sociétés)
Conservation des revenus	+++ (si cession CCA ou distribution si apport)
Fiscalité apport/cession	Apport (max. si immeuble +/- 2%) Cession (5 à 8 % + Plus-value)
IFI	Valeur de la société (usufruit qui décroît)



- ▶ Une société usufruitière peut être abusive :
- ❖ lorsqu'elle n'a comme activité que détenir de l'usufruit
- ❖ le nu-propiétaire est aussi associé de la société usufruitière

# IFI et transmission

	CCA Donation NP	CCA Donation PP	Donation NP cession/apport Usufruit viager
Coût donation	+++		--
Conservation résultat	OUI	NON	OUI
IFI effet	- Déduction CCA +++	- Redevable devient donataires - Déduction CCA ++++	- Assiette limitée à l'usufruit ++
IFI évolution	Hausse (hausse actif net)	Hausse potentielle chez donataire	Baisse
Sécurité fiscale IFI	+ (but non principalement baisse IFI)	++ (conditions normales du prêt)	+++



**MERCI A TOUS**