



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmél

IFI (Volet 1/2) : Quels actifs déclarer ?

« L'IFI frappe tout l'immobilier mais rien que l'immobilier » : qu'il soit détenu directement ou indirectement, l'immobilier est soumis à l'IFI, sous réserve des cas d'exclusion mais aussi d'exonération.

Il apparaît d'ailleurs en pratique que le mode de détention des immeubles (direct ou via une société) peut avoir d'importantes conséquences sur la valeur taxable, du fait des règles de détermination de l'actif imposable (objet du présent bulletin) et de prise en compte du passif (objet du bulletin à venir).

I. Les droits et biens immobiliers soumis à l'IFI

Champ d'application de l'IFI

Sont imposables les actifs suivants selon la localisation du foyer fiscal du redevable :

- Pour les résidents fiscaux français : les biens et droits immobiliers situés en France ou à l'étranger, et les parts ou actions de sociétés françaises ou étrangères, appartenant au foyer fiscal du redevable, pour la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.
- Pour les non-résidents fiscaux français : les biens et droits immobiliers détenus à l'étranger ne seront pas imposables, tandis que les parts ou actions de sociétés situées à l'étranger ne seront imposables qu'à hauteur des biens ou droits immobiliers détenus en France.

L'évaluation des biens détenus indirectement

La fraction imposable des titres de société est déterminée après multiplication de la valeur vénale « théorique » des parts après retraitement du passif (cf. [Volet 2 : quels passifs déduire ?](#)) par le coefficient immobilier ainsi déterminé :

Valeur vénale des immeubles imposables et/ou des titres représentatifs de ces mêmes biens, quel que soit le nombre de niveau d'interposition

Valeur vénale réelle de la société

La valeur vénale réelle des titres de société correspond :

- Pour les titres cotés : à la valeur de la dernière cotation ;
- Pour les titres non cotés : à la valeur à laquelle ils pourraient être cédés sur le marché.

La détention, par la société, d'actifs autres qu'immobiliers imposables va donc faire baisser son coefficient immobilier.

II. Les droits et biens immobiliers exclus ou exonérés

Les biens hors champ de l'IFI

Il existe 5 cas d'exclusion de biens immobiliers de l'assiette de l'IFI :

1. Les biens détenus par des sociétés opérationnelles (i.e. activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) en cas de détention inférieure à 10 % et sous réserve du respect de certaines conditions.
2. Les biens affectés à l'activité professionnelle de la société opérationnelle qui les détient (sous certaines conditions).
3. Les biens affectés à l'activité professionnelle d'une société d'un groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle (sous certaines conditions).
4. Les biens détenus par des OPC dont le redevable et son foyer détiennent moins de 10 % et dont l'actif est composé de moins de 20 % de biens taxables.
5. Les biens détenus par des SIIC dont le redevable et son foyer détiennent moins de 5 %.

L'évaluation des biens détenus directement

L'évaluation de ces biens et droits constitue un aspect important du contentieux fiscal. Il convient d'y apporter une attention particulière.

Les actifs imposables doivent être déclarés pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire au prix de marché.

Concrètement, le fisc raisonne toujours en premier lieu par comparaison à des transactions effectuées sur des biens équivalents (i) en nature et en localisation et (ii) en droit et en fait, à une date proche de la date de vente.

Plusieurs décotes peuvent s'appliquer, même cumulativement, afin d'ajuster la valeur de l'actif déclarée pour tenir compte :

- De la situation juridique du bien ;
- De la situation matérielle du bien.

Elles varient de 10 à 40 % ; étant précisé que seule la décote légale concerne la résidence principale (30 %).

Cas particuliers de la location meublée

Par principe, les biens objet de location meublée entrent dans le champ d'application de l'IFI (la location meublée est une activité non opérationnelle, contrairement par exemple à la location para-hôtelière qui est une activité commerciale donc opérationnelle).

Néanmoins, la location meublée peut être *in fine* exonérée selon les modalités de détention et d'exploitation retenues par le redevable (cf. *infra*).

Les biens exonérés d'IFI

Les biens affectés à l'activité professionnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) du redevable sont exonérés d'IFI.

Cette exonération vaut, à certaines conditions, lorsque :

- l'actif immobilier appartient au redevable à titre personnel et qu'il l'affecte à son activité exercée à titre individuel ou à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle il exerce son activité (à hauteur, dans ce second cas, de sa participation dans la société) ;
- l'immeuble appartient indirectement au redevable et qu'il l'affecte à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle il exerce son activité (à certaines conditions et à hauteur de sa participation dans la société).

En cas de structure imposable à l'IS, différentes conditions liées aux modalités d'exercice de son activité, à la rémunération et au seuil de participation devront être respectées.

Cette exonération vaut quel que soit le nombre de structures interposées entre le redevable et le bien.

Quelques précisions

1. Seuil d'imposition

Le seuil d'imposition à l'IFI est de 1,3 million d'euros d'actifs immobiliers nets imposables.

Les contribuables détenant un actif immobilier net imposable inférieur à ce montant peuvent toutefois choisir de déclarer leur patrimoine immobilier. En pareil cas, en cas de contrôle fiscal, la prescription s'élèvera à 3 ans, au lieu de 6 ans en l'absence de déclaration.

De plus, une décote est appliquée pour les patrimoines dont la valorisation n'excède pas 1,4 million d'euros.

2. Clause de « bonne foi »

En application de l'article 965, 3° du CGI, aucun haussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions éligibles représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement.

3. Obligation d'informations des sociétés (CGI, Ann. III, art. 313 BQ quater)

Les sociétés ou organismes dont le redevable détient des titres imposables à l'IFI, sont tenus de lui communiquer, sur sa demande, les informations suivantes :

- la raison sociale, le SIREN et le siège social ;
- la valeur des titres ;
- la fraction de la valeur des titres représentative de biens ou droits immobiliers imposables.

Cette obligation s'applique à chaque société ou organisme composant la chaîne de participation pour calculer le coefficient correspondant à la fraction imposable de ces titres.

4. Détermination du foyer fiscal au sens de l'IFI

Le foyer fiscal au sens de l'IFI est composé des couples mariés, pacsés et en concubinage, ainsi que leurs enfants mineurs.

Abréviations

IFI : Impôt sur la fortune immobilière

CGI : Code général des impôts

SIIC : Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées

OPC : Organismes de placement collectif