



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmél

IFI (Volet 2/2) : Quels passifs déduire ?

« L'IFI frappe tout l'immobilier **mais rien que l'immobilier** », d'où l'existence de règles strictes quant à la déductibilité des dettes.

En effet, le législateur a prévu des règles anti-abus pour les dettes contractées par le redevable d'une part et pour le passif social des sociétés d'autre part. Concrètement, ce sont la qualification, l'objet et les modalités de remboursement de ces dettes qui vont déterminer leur déductibilité.

I. Le passif personnel du redevable

Conditions générales de déductibilité

Pour être déductibles de l'IFI, les dettes doivent être :

- existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition,
- afférentes à des actifs imposables,
- contractées par un membre du foyer fiscal IFI du redevable et effectivement supportées par lui.

Ces dettes sont déductibles à proportion de la fraction de leur valeur imposable : une dépense affectée à un actif totalement exonéré ou non imposable (cf. Bulletin IFI volet 1) n'est donc jamais déductible.

Les dettes relatives à la résidence principale du redevable connaissent une exception : elles sont **entièrement déductibles** - sans pouvoir toutefois excéder la valeur imposable de la résidence elle-même - alors même que la valeur vénale de ce bien bénéficie d'un abattement légal de 30 %.

Enfin, pour être déductibles, les dettes doivent être relatives à certaines dépenses, telles que :

- dépenses d'acquisition,
- dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration,
- dépenses de (re)construction, d'agrandissement,
- les impositions dues à raison des propriétés, autres que celles incombant à l'occupant.

Le législateur a néanmoins prévu des limites de déduction pour certaines dettes : ce sont les « clauses anti-abus ». Pour certaines d'entre elles, le contribuable peut prouver la déductibilité de la dette : ce sont les « clauses de sauvegarde ».

II. Le passif social du redevable

Conditions générales de déductibilité

Dans le cadre de l'adoption de la loi de finances pour 2024, afin d'aligner l'assiette de l'IFI des contribuables possédant un patrimoine immobilier par l'intermédiaire d'une société sur le régime applicable aux détentions directes, l'article 973 du CGI a été complété d'un paragraphe IV indiquant que désormais, pour l'évaluation des titres sociaux « ne sont pas prises en compte les dettes qui sont contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable ».

Exit donc la prise en compte de l'ensemble du passif social pour ne retenir que le passif afférent aux immeubles !

En revanche, la fraction imposable des titres représentative des biens immobiliers ne pourra excéder le plus faible de **deux plafonds** que constituent :

- D'une part, la valeur vénale réelle des titres tenant compte de l'intégralité du passif social,
- Ou, d'autre part, la valeur des actifs sociaux immobiliers nette du passif y afférent, à proportion de la fraction du capital détenue par le redevable.

Pour plus de détails sur cette réforme, [consultez notre bulletin à ce sujet](#).

Exceptions à la déductibilité

Clause anti-abus ❌	Clause de sauvegarde ✅
Prêt à soi-même : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	-
Dette intra-familiale : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	Justification du caractère « normal » des conditions du prêt
Dette contractée auprès d'entités contrôlées par le groupe familial : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	

Déductibilité limitée pour certaines dettes

Les **prêts in fine** ou **sans terme** sont déductibles, chaque année, à hauteur du montant de l'emprunt diminué de la fraction suivante :

$(\text{emprunt} * \text{nb d'années écoulées depuis le versement du prêt in fine})$

$\frac{\text{nb d'années total de l'emprunt}}$

Ou

$(\text{montant de l'emprunt} - 1/20^{\text{me}} \text{ de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt sans terme}).$

Nota bene : un **plafond général de déduction du passif personnel** a également été mis en place (cf. Les précisions infra).

Quelques précisions

1. Plafonnement du passif personnel du redevable

Au-delà de 5 millions d'euros de valeur vénale du patrimoine imposable, la prise en compte des dettes déductibles correspondantes peut être limitée de moitié pour leur fraction dépassant 60 % de cet actif brut.

Ne sont pas retenues pour le calcul du plafonnement les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal. De telles dettes sont donc déductibles dans les conditions de droit commun.

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

En cas de souscription d'une dette non déductible, la société devra renseigner les redevables sur :

- la valeur de chaque titre et leur nombre qui composent son capital ;
- la valeur vénale des biens et droits immobiliers imposables détenus directement ou indirectement ;
- la valeur vénale de l'ensemble des actifs.

Abréviations

IFI : Impôt sur la fortune immobilière

CGI : Code général des impôts

CCA : compte courant d'associé

Exceptions à la déductibilité

Clause anti-abus ❌	Clause de sauvegarde ✅
Vente à soi-même : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	Justification d'un objectif autre que principalement fiscal
Dette contractée auprès d'un membre du foyer IFI ou d'une entité contrôlée par le redevable : non-déductibilité limitée à participation du redevable & du foyer	
Compte-courant appartenant à un redevable ou un membre de son foyer fiscal : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	Justification du caractère « normal » des conditions du prêt
Dette contractée auprès d'un membre du groupe familial : non-déductibilité limitée à participation du redevable & du groupe	
Compte-courant appartenant aux membres du cercle familial du redevable : non-déductibilité de l'intégralité de la dette	

Déductibilité limitée pour certaines dettes

Les CCA sont déductibles sous les mêmes réserves que les prêts *in fine* ou sans terme cités *supra*, sauf dans le cas où ce CCA finance :

- Le remboursement d'un emprunt bancaire ayant financé l'acquisition d'un actif imposable ;
- Des actifs autres qu'immobiliers ;
- L'affectation du résultat bénéficiaire de la société.