

IFI : UNE NOUVELLE RESTRICTION À LA DÉDUCTIBILITÉ DES DETTES SOCIALES

L'article 27 de la loi de finances pour 2024 vient exclure les dettes contractées par la société et qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables pour la détermination de la valeur imposable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Les titres de sociétés ne sont imposables à l'IFI que pour la seule fraction de leur valeur représentative de biens ou de droits immobiliers imposables détenus directement ou indirectement par la société. Le contribuable doit donc (i) déterminer la valeur vénale de ses titres puis (ii) lui appliquer le coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société.

Une exclusion de certaines dettes afférentes aux actifs imposables

Toutefois, la déduction de certaines dettes afférentes aux actifs imposables est exclue pour la détermination de la valeur imposable des titres détenus par le contribuable. Ainsi, ne peuvent être prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par la société :

- pour l'acquisition d'un actif imposable au contribuable ou à un membre de son foyer fiscal qui contrôle, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, la société ;
- auprès du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement de certaines dépenses afférentes à un tel actif ;
- auprès d'un membre du groupe familial du contribuable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs) pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour certaines dépenses afférentes à un tel actif ;
- auprès d'une société contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs sociétés interposées, par le contribuable ou un membre de son groupe familial pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement de certaines dépenses afférentes à un tel actif.

Une exclusion des dettes afférentes aux actifs non imposables



Photo | Réginald Legenre Avocat associé

IFI EVALUATION DES TITRES DE SOCIÉTÉS

La loi de finances pour 2024 complète ce dispositif anti-abus en édictant un principe de non-déductibilité des dettes afférentes à un actif non imposable.

A compter de l'IFI 2024, la fraction de valeur taxable des titres détenus par le contribuable devra donc être déterminée sans tenir compte des dettes contractées directement ou indirectement par la société et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable. Cependant, la valeur imposable à l'IFI des titres déterminée en excluant les dettes contractées directement ou indirectement par la société et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable ne pourra être supérieure à leur valeur vénale ou, si elle est inférieure à cette dernière, à la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées, à proportion de la fraction de capital de la société à laquelle donnent droit les titres compris dans le patrimoine du contribuable.

Cette nouvelle règle de double plafond aligne ainsi les règles de déduction des dettes sociales et des dettes personnelles du contribuable afin que l'assiette de l'IFI demeure identique que le patrimoine immobilier soit détenu directement ou par l'intermédiaire d'une société. Le législateur entend ainsi mettre un terme aux stratégies d'optimisation fiscale consistant à créer du passif sans lien avec un actif imposable afin de minorer artificiellement la valeur imposable de la société.

Des difficultés d'application pressenties

Il n'est pas inutile de souligner que le contribuable a été le premier surpris des modalités de détermination de la valeur des titres de sociétés imposables à l'IFI, inutilement complexes, et que les stratégies d'optimisation fiscale dont fait état le législateur dans l'exposé des motifs de la loi sont le plus souvent bien involontaires.

On regrettera que cette loi ne comporte aucune précision sur les modalités d'application du dispositif aux dettes intragroupe ou en présence d'une chaîne de participations, laissant de nouveau le contribuable, présumé grand stratège fiscal, dans la difficulté pour en faire une correcte application.

Il est à espérer que des précisions seront apportées avant la campagne pour l'IFI 2024, ou à tout le moins que les formulaires seront adaptés en conséquence.

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957