



Déclaration d'IFI : rappel des règles d'exonération et de déduction des passifs

PAR FRÉDÉRIC FELLER, CONSULTANT DROIT FISCAL, INFODOC-EXPERTS

Comme chaque année depuis 2018, les contribuables détenant un patrimoine immobilier dont la valeur nette excède au 1^{er} janvier 2021 1300 000 € doivent joindre à leur déclaration d'impôt sur le revenu la déclaration 2042-IFI.

Faute de nouveautés, les problématiques demeurent les mêmes : quels biens immobiliers faut-il déclarer ? Pour quelle valeur ? Comment faire lorsque les biens immobiliers sont détenus au travers d'une société ?

En principe, doivent être déclarés l'ensemble des biens immobiliers imposables possédés par le contribuable et les membres de son foyer fiscal quel que soit leur mode de détention, y compris ceux qu'ils possèdent au travers d'une société. Quant aux dettes, ne sont déductibles que celles existant au 1^{er} janvier 2021 et qui sont afférentes aux biens imposables.

EXCLUSIONS OU EXONÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ

L'ensemble des biens immobiliers détenus par le contribuable n'est pas à déclarer. Sont ainsi exclus de l'assiette de l'IFI les titres de sociétés opérationnelles ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dans lesquelles le redevable et les membres du foyer fiscal détiennent moins de 10 % du capital et des droits de vote mais également les immeubles affectés à l'activité opérationnelle de la société qui les détient directement ou indirectement, ou mis à la disposition d'autres sociétés opérationnelles du groupe.

Enfin, sont exonérés les immeubles affectés à certaines activités et qui peuvent être regardés comme des biens professionnels.

VALORISATION DES BIENS ET DÉDUCTION DES PASSIFS

L'assiette de l'IFI est constituée par la valeur vénale des immeubles sous déduction des passifs y afférents, comme les dettes liées à l'acquisition du bien, au paiement de travaux, et des impôts dus à raison de la propriété.

En revanche, ne sont pas déductibles les emprunts contractés directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, auprès du contribuable lui-même ou des membres du groupe familial.

Il en est de même pour les emprunts contractés par le contribuable auprès d'une société que lui-même ou son groupe familial contrôle, sauf à justifier du caractère normal des conditions du prêt.

⚠ Attention ! La résidence principale détenue en direct est imposable à hauteur de 70 % de sa valeur vénale. Lorsque que la résidence principale est détenue par le biais d'une SCI, l'abattement de 30 % ne peut s'appliquer mais il a été admis une décote de 10 % sur la valeur des parts de la SCI.¹

BIENS IMMOBILIERS DÉTENUS AU TRAVERS D'UNE SOCIÉTÉ

Pour les immeubles détenus au travers de sociétés, la fraction représentative de ces biens est déterminée en appliquant à la valeur vénale des titres un coefficient

immobilier à hauteur de la participation du redevable dans la société.

Ce coefficient immobilier correspond au rapport existant entre :

- > la valeur vénale des biens immobiliers imposables ;
- > et la valeur vénale de l'ensemble des actifs de la société dans laquelle le redevable détient une participation.

Comme pour la détention directe d'un immeuble, certains emprunts destinés à l'acquisition du bien ou à financer des dépenses de travaux ne sont pas pris en compte. Il s'agit :

- > des emprunts contractés par la société pour acquérir le bien auprès du contribuable ou de son foyer fiscal (« rachat à soi-même ») ;
- > des emprunts contractés par la société auprès du contribuable, de son groupe familial ou d'une société qu'ils contrôlent. Tel est notamment le cas des comptes courants.

Remarque : En revanche, les dettes autres que celles destinées au financement du bien sont à prendre en compte (affectation du résultat par exemple).

Il n'en va autrement que s'il est démontré que ces emprunts ne poursuivent pas un objectif principalement fiscal. Tel est le cas notamment des dettes ou comptes courants existants antérieurement au 1^{er} janvier 2018.

Attention : Les dettes en compte courant étant sans terme, leur montant destiné à financer l'acquisition du bien doit être diminué d'1/20^e par année écoulée depuis l'origine de la dette.

1. Cass. com. 13-1-2021 n° 19-14.256