



Date de parution: 18/04/2024

## Fiscal

IFI-ISF

# 1 - Nouveautés de la déclaration IFI 2024

*Aux développements consacrés aux nouvelles règles d'évaluation des titres imposables à l'IFI et applicables dès l'IFI 2024 succède une sélection de décisions de jurisprudence parues en 2023 et 2024.*

### L'ESSENTIEL

Dans un souci d'harmonisation, pour l'évaluation de la fraction de la valeur des titres sociaux imposable à l'IFI, seules les dettes sociales afférentes à un actif imposable sont déductibles. / [1-1](#)

La loi prévoit un double plafonnement. La valeur obtenue est à comparer à la valeur vénale des titres et à celle du sous-jacent immobilier. Il convient de retenir la plus faible de ces deux valeurs. / [1-6](#)

Les décisions de jurisprudence retenues illustrent des questions aussi diverses que la location meublée, les holdings, l'assiette de l'IFI, la déduction des dettes... / [1-14](#)

## Comment déterminer la fraction de la valeur des titres imposable à l'IFI à la lecture des nouvelles règles ?

Une mesure introduite par la loi de finances pour 2024 source de calculs complexes

[1-1](#)

Lors de la création de l'IFI en 2018, le législateur a voulu traiter sur un pied d'égalité les redevables qui détiennent des immeubles par l'intermédiaire de sociétés et ceux qui les détiennent directement. Toutefois cet objectif n'est pas

atteint par l'impact que peut avoir la prise en compte de la totalité du passif dans les sociétés titulaires d'un actif composé d'immeubles et de biens autres. La loi de finances pour 2024, dans le souci d'assurer une égalité de traitement entre la détention indirecte et directe d'immeubles, a modifié les règles établies permettant de déterminer la fraction de la valeur des titres de sociétés détentrice d'immeubles imposable à l'IFI (loi [2023-1322](#) du 29 décembre 2023, art. 27 ; voir FH [4019](#), §§ [4-1 à 4-3](#)).

Les nouvelles règles applicables dès l'IFI 2024, non commentées par l'administration fiscale à la date où nous publions ce Feuillet, suscitent quelques interrogations quant aux modalités de calculs que nous partageons dans les développements qui suivent.

Nous reviendrons sur ce sujet dans un prochain Feuillet hebdomadaire dès la parution des commentaires de l'administration fiscale.

## Quelques rappels

### Valorisation des biens (immeubles ou titres de sociétés)

[1-2](#)

Sauf mesures d'exclusion ou d'exonération, l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est constituée par la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal IFI (CGI art. [965](#), 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ; voir « L'impôt sur la fortune immobilière », RF [Web 2023-1](#), §§ [350 et 450 à 550](#)).

Le redevable est tenu d'évaluer les immeubles et droits immobiliers qui figurent dans le patrimoine des membres de son foyer fiscal au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. S'il est membre d'une société (ou d'un organisme) propriétaire de biens ou droits immobiliers ou titulaires de titres représentatifs de ces biens ou droits, il doit évaluer les titres en sa possession (la société est tenue de calculer la composante immobilière taxable à partir des données tirées de la composition de son actif).

### Restrictions apportées à la déduction des dettes

[1-3](#)

#### Dettes contractées personnellement par le redevable ou un membre du foyer IFI

L'IFI est calculé sur la valeur nette du patrimoine immobilier, après déduction des seules dettes immobilières contractées personnellement par le redevable ou un membre du foyer fiscal IFI. Pour être déductibles, les dettes doivent (CGI art. [974](#), I) :

-être afférentes à des dépenses engagées pour les besoins d'actifs taxables et, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable ;

- exister au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (voir § 1-22) ;
- avoir été contractées par le redevable (ou un membre de son foyer fiscal IFI) et effectivement supportées par lui.

Des dispositifs anti-abus limitent la déduction des dettes personnelles sous réserve de l'application de clauses de sauvegarde. Ces dispositifs se traduisent par l'instauration de règles particulières de déduction des dettes attachées au financement des actifs imposables et d'un plafond de déduction pour les patrimoines immobiliers supérieurs à 5 M€ (CGI art. 974, I.1<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup>, II, III et IV ; voir RF [Web 2023-1](#), §§ 1100 à 1160).

Ces règles concernent exclusivement les dettes contractées personnellement par le redevable ou un membre du foyer fiscal IFI. Celles contractées par une société interposée sont, en principe, déductibles pour déterminer la valorisation des parts ou actions de l'entité concernée, sauf neutralisation de certaines d'entre elles (voir § 1-4).

1-4

### Dettes contractées par une société

La règle selon laquelle seules sont déductibles les dettes afférentes aux actifs imposables du redevable concerne (avant 2024) exclusivement les dettes contractées personnellement par le redevable ou un membre du foyer fiscal IFI. Celles contractées par une société sont, en principe, déductibles pour déterminer la valorisation des parts ou actions de l'entité concernée, sauf neutralisation de certaines d'entre elles (règles anti-abus) que nous rappelons ci-dessous (CGI art. 973, II et III).

**Rappel des règles anti-abus.** Ne sont pas déductibles les dettes contractées :

- par la société ou l'organisme, contrôlé par le redevable (seul ou conjointement avec les membres du foyer fiscal IFI), pour l'acquisition d'un actif imposable auprès d'un membre du foyer fiscal IFI (CGI art. 973, II.1<sup>o</sup>) ;
- auprès du redevable associé (ou d'un membre de son foyer fiscal IFI) pour l'acquisition d'un actif imposable ou le financement de travaux réalisés sur un tel actif (CGI art. 973, II.2<sup>o</sup>) ;
- pour l'acquisition d'un actif imposable ou le financement de travaux sur un tel actif auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé directement ou indirectement par le redevable ou par les membres du foyer fiscal IFI ou de son groupe familial (CGI art. 973, II.3<sup>o</sup>) ;
- pour l'acquisition d'un actif imposable ou le financement de travaux réalisés sur un tel actif auprès d'un membre du groupe familial (CGI art. 973, II.4<sup>o</sup>).

Le redevable associé peut faire échec à ces clauses anti-abus. Lorsque la dette est contractée auprès du redevable (ou d'un membre du foyer fiscal IFI) ou auprès d'une société contrôlée par celui-ci, ces clauses ne s'appliquent pas si le

redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal (CGI art. 973, II.1°.2° et 4°). Lorsque la dette est contractée auprès des membres du groupe familial, la clause anti-abus est écartée si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt établi par acte daté et signé, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements (CGI art. 973, II.3°).

À ces règles s'ajoutent celles dérogatoires de valorisation en présence de prêts à terme ou sans terme (CGI art. 973, III).

La loi de finances pour 2024 uniformise les modalités de déductibilité des dettes en étendant la règle selon laquelle seules sont déductibles les dettes afférentes aux actifs imposables aux dettes contractées par la société détentrice des immeubles.

## Modalités de calcul applicables dès l'IFI 2024

### Dettes sociales déductibles si afférentes à un actif imposable

1-5

À compter de l'IFI dû au titre de 2024, pour la valorisation de parts ou actions ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par un organisme ou une société et non afférentes à un actif imposable (CGI art. 973, IV.1°). Cette règle vient s'ajouter aux règles anti-abus déjà existantes précitées, qui, elles, demeurent inchangées (CGI art. 973, II et III). Dans certaines hypothèses, l'application de cette nouvelle règle pourrait aboutir à une évaluation des titres supérieure à leur valeur vénale. Aussi, afin de préserver la capacité contributive des redevables de l'IFI, la loi de finances pour 2024 prévoit-elle deux règles de plafonnement rappelées ci-après (CGI art. 973, IV, al.2) (voir § 1-6).

C'est sur cette valeur ainsi calculée après déduction des seules dettes afférentes à l'actif imposable de la société (« nouvelle valeur IFI ») que s'applique le ratio immobilier (voir § 1-7).

#### À NOTER

La notion de « dettes non afférentes à un actif imposable » devra être précisée.  
Règles de plafonnement : que nous dit le nouveau IV de l'article 973 du CGI ?

1-6

Selon les dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 973, « Sans préjudice des II et III du présent article [règles anti-abus précitées ; voir § 1-4], la valeur imposable à l'impôt sur la fortune immobilière des parts ou actions déterminée conformément au premier alinéa du présent IV (voir § 1-5) ne peut être supérieure à leur valeur vénale déterminée conformément au I [de l'article 973]

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 parts ou actions comprises dans le patrimoine du redevable ».

Si la lecture du texte semble conditionner la possibilité d'appliquer le second plafond au fait que la nouvelle valeur IFI soit inférieure au premier plafond (soit la valeur vénale déterminée dans les conditions de droit commun ; CGI art. [973](#), I), la notice de la déclaration IFI retient la plus faible des deux sommes.

Elle précise en effet que la valeur imposable à l'IFI des parts ou actions déterminée selon les nouvelles règles ne peut être supérieure à la plus faible des deux sommes entre :

-la valeur vénale des parts ou actions déterminées dans les conditions de droit commun (c'est-à-dire après prise en compte de la totalité du passif social) (CGI art. [973](#), I),

-et la fraction de la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées (valeur du sous-jacent immobilier net de dettes).

Cette interprétation devra être confirmée par la doctrine administrative.

#### **À NOTER**

Le plafond constitué par la valeur vénale des actifs imposables déterminée dans les conditions de droit commun devrait être majoré des dettes entrant dans les dispositifs anti-abus (voir RF [Web 2023-1](#), § [1084](#)) (voir § [1-4](#)).

L'administration fiscale devra confirmer ou non l'application du plafonnement dans l'hypothèse où 100 % des dettes de la société sont afférentes à un actif imposable et préciser, en présence d'une chaîne de participations, si les plafonds s'appliquent à chaque niveau d'interposition (voir § [1-12](#)).

#### **Les éléments de calculs**

[1-7](#)

#### **Le ratio immobilier (ou coefficient immobilier)**

Les parts ou actions sont imposables à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société (établie en France ou hors de France) (CGI art. [965](#), 2°). Pour déterminer cette fraction taxable, il est appliqué à la valeur de ces titres un coefficient (ratio immobilier) correspondant au rapport entre :

-d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens (lorsque l'entité détient elle-même des titres d'une autre entité détenant des immeubles) ;

-et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme dans lequel le redevable détient une participation directe.

1-8

### « Nouvelle valeur IFI » sur laquelle appliquer le ratio immobilier

Dès l'IFI 2024, le ratio immobilier est à appliquer sur la valeur des titres déduction faite des seuls passifs afférents aux immeubles imposables et ne rentrant pas dans les dispositifs anti-abus.

1-9

### Quelle valeur retenir après plafonnement ?

La fraction imposable des titres ainsi obtenue est à comparer à la valeur vénale des titres et à celle du sous-jacent immobilier diminuée des dettes y afférentes, à proportion de la fraction de capital de la société à laquelle donnent droit les parts ou actions comprises dans le patrimoine du redevable (voir § 1-6). Il conviendra de retenir la plus faible de ces deux valeurs.

Nous vous proposons d'illustrer les nouvelles modalités de calcul au travers de deux exemples, dont un en présence d'une chaîne de participations.

Ces calculs sont effectués sous réserve des précisions qui seraient apportées par l'administration fiscale.

### Illustrations chiffrées

#### Société qui ne détient elle-même aucune participation

1-10

#### Données de l'exemple

Le redevable, M. X domicilié en France, détient une participation (100 %) dans une société A (société commerciale). Cette société détient un immeuble situé en France d'une valeur de 3 000 000 € et d'autres actifs d'une valeur de 7 000 000 €.

Le montant des capitaux propres est de 6 000 000 € et le montant des dettes de 4 000 000 € dont 1 000 000 € d'emprunt immobilier.

Les immeubles ne sont pas affectés à l'exploitation de la société.

Les règles anti-abus ne s'appliquent pas (CGI art. 973, II.1° à 4°) (voir § 1-4).

M. X détient 100 % de la société A	
Actif immobilier : 3 000 000	Capitaux propres : 6 000 000
Autres biens : 7 000 000	Dettes : 4 000 000 (dont dette immobilière de 1 000 000)

1-11

#### Calcul de la fraction imposable des titres sociaux

Le ratio immobilier est appliqué à la « nouvelle valeur IFI » déterminée sans prise en compte des dettes non afférentes à un actif imposable.

Fraction imposable des titres sociaux

	Avant 2024	À compter de l'IFI 2024
Valeur sur laquelle appliquer le ratio	6 000 000 (10 000 000 – 4 000 000)	9 000 000 (10 000 000 – 1 000 000) (1)
Ratio immobilier	0,30 (2)	0,30 (2)
Valeur de la participation	6 000 000	9 000 000
Fraction imposable des titres	$6\,000\,000 \times 0,30 = 1\,800\,000$	$9\,000\,000 \times 0,30 = 2\,700\,000$
(1) Seul le passif afférent aux immeubles imposables est retenu. (2) Valeur vénale réelle des immeubles imposables/valeur de l'actif brut total de la société soit 3 000 000 / 10 000 000.		

En application des règles de plafonnement (voir § 1-6), il convient de comparer la valeur de 2 700 000 € :

-à la valeur vénale des titres de la société fixée à 6 000 000 € (10 000 000 – 4 000 000) ;

-à la valeur de l'actif immobilier évalué comme s'il était détenu directement par le redevable établie à 2 000 000 = (3 000 000 – 1 000 000).

Il convient de retenir la plus faible de ces deux valeurs vénales calculées soit, au cas présent, une valeur imposable de 2 000 000 €.

#### À NOTER

Selon la proportion existant entre le montant de l'actif immobilier et celui des dettes immobilières, le nouveau calcul peut s'avérer plus ou moins favorable au redevable.

#### Exemple en présence d'une chaîne de participations

1-12

#### Rappels

Considérons maintenant la situation d'une société ayant à son actif, indépendamment des immeubles qu'elle détient en propre, les parts d'une société elle-même propriétaire d'immeubles.

En présence d'une chaîne de participations, il convient de rechercher le ratio immobilier applicable à chaque niveau de la chaîne (société, filiale ou sous filiale) en commençant par le niveau le plus bas ([BOFiP-PAT-IFI-20-20-20-10-§§ 110 à 140-08/06/2018](#)). Il convient de déterminer à chaque niveau d'interposition, entre le redevable et la société propriétaire des immeubles, le coefficient correspondant à la fraction de la valeur des titres représentative d'actifs immobiliers.

La valeur nette de chaque société multipliée par le ratio de la société en question impactera le calcul du ratio de la société du dessus et ainsi de suite. Par ailleurs, lorsque la dette est contractée par la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions, il convient :

-de revaloriser la valeur vénale de l'entreprise du montant de la dette non déductible (CGI art. [973](#), II et III) (voir § 1-4) ;

-et ensuite d'appliquer à la nouvelle valeur obtenue le coefficient correspondant à la fraction imposable de l'actif de l'entreprise afin d'obtenir son assiette imposable au titre de chacune des parts ou actions détenues. Lorsque la dette est contractée par une société ou un organisme dont le redevable détient indirectement des parts ou actions, le redevable doit revaloriser du montant de la dette non déductible la valeur de la société ou de l'organisme qui a contracté cette dette. La valeur ainsi rectifiée de ces titres vient augmenter l'actif imposable et l'actif total de la société ou de l'organisme qui les détient et, par conséquent, affecte la proportion de la valeur imposable des titres de cette dernière.

Cette correction doit être reproduite tout au long de la chaîne de participations jusqu'à la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions (voir RF [Web 2023-1](#), § 1084).

En application des nouvelles règles, la valeur des filiales devrait être majorée des dettes non afférentes à un actif non imposable.

1-13

### Données de l'exemple

Un redevable détient 100 % d'une société A. La valeur totale des parts de A compte tenu des dettes de la société d'un montant de 0,5 M€ est de 2,5 M€. Son actif total de 3 M€ est notamment composé d'immeubles imposables évalués 1,2 M€ et de titres d'une société B.

La société B est détenue à 100 % par A. La valeur totale des parts de B est de 1,8 M€. L'actif de la société B d'une valeur vénale d'un total de 2,4 M€ est composé d'un immeuble imposable évalué 1 M€.

Les immeubles ne sont pas affectés à l'exploitation de la société.

Les règles anti-abus ne s'appliquent pas (CGI art. [973](#), II et III).

Ces données sont résumées dans le tableau ci-dessous.

M. X détient 100 % de la société A	
Immeubles : 1 200 000	Dettes : 500 000 (dont 200 000 de dettes immobilières)
Autres actifs (parts de B) : 1 800 000	

La valeur totale des parts de A est de 2 500 000 €

La société A détient 100 % de la société B	
Immeubles : 1 000 000	Dettes : 600 000 (dont 400 000 de dettes immobilières)
Autres actifs : 1 400 000	

La valeur totale des parts de B est de 1 800 000 €

① La première étape du calcul est la suivante.

Afin de déterminer la valeur imposable des titres détenus par le redevable dans A, il convient de déterminer le ratio immobilier de B et de l'appliquer à la « nouvelle valeur IFI ».

Le ratio immobilier de B est de 0,41 (valeur de l'immobilier imposable détenu par B / valeur de l'actif total de B soit 1 M€ / 2,4 M€).

Ce coefficient est appliqué à la valeur des parts de B que détient A (retraitée des dettes non afférentes à un actif imposable) soit : 2 000 000 € × 0,41  
= 820 000 €

En application des règles de plafonnement (en privilégiant la solution selon laquelle les règles de plafonnement s'appliqueraient à chaque niveau d'interposition), il convient de comparer cette valeur :

-à la valeur vénale des titres de la société B fixée à 1 800 000 € ;

-à la valeur du sous jacent immobilier net de dette immobilière établie à 600 000 (1 000 000 – 400 000).

La valeur vénale totale des biens et droits immobiliers imposables détenus directement et indirectement par A est donc de 1 200 000 + 600 000  
= 1 800 000 €

② La seconde étape est la suivante.

Le ratio immobilier de A : 1 800 000 / 3 000 000 = 0,60

Ce coefficient est appliqué à la valeur des parts de A (retraitée des dettes non afférentes à un actif imposable) soit : 2 800 000 × 0,60 = 1 680 000 €

En application des règles de plafonnement, il convient de comparer cette valeur :

-à la valeur vénale des titres de la société A fixée à 2 500 000 € ;

-à la valeur du sous jacent immobilier net de dette immobilière établie à 1 600 000 (1 800 000 – 200 000).

La valeur de la fraction des titres sociaux imposable est de 1 600 000 €.

### OBSERVATIONS

Ces modalités de calculs ajoutent à la complexité des règles existantes. En l'absence des commentaires de l'administration fiscale susceptibles de répondre aux interrogations soulevées, le redevable aura toujours la possibilité de déposer, le cas échéant, une déclaration rectificative dès la mise à jour de la doctrine administrative.

Rappelons par ailleurs que lors de la création de l'IFI en 2018, en raison du calcul complexe du ratio immobilier et des difficultés pour obtenir les éléments de calcul en présence d'une chaîne de participations, le législateur a prévu une mesure de tempérament. Ainsi, sauf exceptions (voir RF [Web 2023-1](#), § 357), l'administration n'effectuera aucun rehaussement 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 représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement (CGI art. [965](#), 3°.al. 1 ; [BOFiP-PAT-IFI-20-20-20-10-§§ 290 à 380-08/06/2018](#)).

## Principales décisions de jurisprudence

### IFI et location meublée

#### Rappel des principes applicables

1-14

L'activité de loueur en meublé est présumée constituer une activité commerciale (CGI art. [966](#), II et art. [35](#), I.5° bis). Toutefois, dans le cadre de l'IFI, ce caractère est expressément exclu par la loi, aux termes de laquelle l'activité de gestion de son patrimoine immobilier par une société ou un organisme n'est pas une activité commerciale et entre ainsi dans l'assiette de l'IFI (CGI art. [966](#), I). Toutefois, sous certaines conditions, les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation et celles de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation peuvent être considérées comme des activités éligibles au bénéfice de l'exonération au titre des actifs professionnels.

#### Exigence d'une location meublée

1-15

Seuls sont susceptibles de constituer des actifs professionnels, non pris en compte dans l'assiette de l'impôt, les locaux qui sont loués meublés ou qui sont destinés à être loués après avoir été meublés par les soins du bailleur, et non les locaux qui, loués nus, ont vocation à être meublés par le locataire (cass. com. 15 mars 2023, n° 21-21015).

#### Conditions d'exonération de la location meublée au titre de l'IFI

1-16

L'activité de location meublée peut bénéficier d'une exonération au titre des actifs professionnels lorsqu'elle représente, pour le propriétaire personne physique qui l'exerce comme activité principale, plus de 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. À cet égard, les juges reprennent la solution retenue par le gouvernement (rép. Frassa n° 12910, JO 27 août 2020, Sén. quest. p. 3707) et rappellent que si le seuil de 23 000 € s'apprécie au regard de l'ensemble des recettes tirées des locations meublées, le ratio de 50 % minimum s'apprécie quant à lui au regard du bénéfice net (et non des recettes brutes) tiré des locations, afin de permettre la comparaison avec le revenu net professionnel du foyer fiscal (cass. com. 20 décembre 2023, n° 22-17612).

- Selon une réponse ministérielle rendue en matière de location en meublé non professionnel, les revenus d'activité encaissés à l'étranger ne sont pas pris en compte pour établir la comparaison avec les revenus de location meublée perçus. En conséquence, les loueurs en meublé non résidents dont les recettes annuelles de la location meublée excèdent 23 000 € TTC, mais qui ne perçoivent aucun revenu d'activité de source française relèvent automatiquement du statut de LMP (rép. Renaud-Garabedian n° 07040, JO 4 janvier 2024, Sén. quest. p. 23).
- Les locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés qui dégagent un résultat déficitaire ne peuvent ouvrir droit, pour leurs propriétaires, à l'exonération des actifs professionnels prévue à l'article 975 du CGI (rép. Vidal n° 9897, JO 9 avril 2024, AN quest. p. 2808).

## Locaux appartenant à une société soumise à l'IS

1-17

La participation d'un associé dans une SCI soumise à l'IS donnant en location des immeubles meublés ne peut pas être qualifiée de bien professionnel exonéré d'ISF, dès lors que le contribuable n'est pas imposé à l'impôt sur le revenu sur ces locations, mais sur les dividendes distribués par la société ; et qu'il ne peut donc pas être qualifié de loueur en meublé professionnel (cass. com. 15 mars 2023, n° 20-20189).

## Parts ou actions de sociétés soumises à l'IS

1-18

Les parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers sont exonérées d'IFI lorsque ces biens et droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société soumise à l'IS, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions (CGI art. [975](#), III ; voir RF [Web 2023-1](#), § [700](#)).

Il est précisé que les obligations remboursables en actions, en ce qu'elles revêtent le caractère de créances négociables, et non de parts ou actions de la société les ayant émises, ne sont pas susceptibles d'être considérées comme des biens professionnels exonérés d'ISF et, par transposition, d'IFI (cass. com. 14 février 2024, nos 22-14080 et 22-16954).

## Sociétés holding

1-19

Les parts ou actions des sociétés dont l'actif est principalement composé de participations financières dans d'autres sociétés ne relèvent du régime des

actifs professionnels exonérés d'IFI que lorsque ces sociétés holding sont animatrices effectives de leur groupe (CGI art. [975](#), V).

Les juges précisent :

-qu'une société holding peut être animatrice et animer une société elle-même animatrice (CA Reims 12 septembre 2023, n° 22-01208) ;

-qu'une convention d'animation est insuffisante pour rapporter à elle seule la preuve du rôle d'animation effective (cass. com. 15 mars 2023, n° 21-10244) ;

-que la simple invocation d'un projet d'investissement de la holding ne permet pas de considérer que sa trésorerie doit recevoir une qualification professionnelle (cass. com. 11 octobre 2023, nos 21-24760, 21-24761, 21-24762, 21-24763).

Les liquidités et titres de placement figurant au bilan d'une société holding animatrice de son groupe sont présumés constituer des actifs nécessaires à son activité professionnelle, cette présomption pouvant être écartée par la preuve contraire à la charge de l'administration fiscale. Lorsque celle-ci démontre que la trésorerie ou les titres de placement d'une société ne constituent pas, dans leur totalité, des actifs nécessaires à son activité professionnelle, seule la fraction des titres de la holding animatrice correspondant aux éléments du patrimoine social nécessaire à son activité peuvent être considérés comme biens professionnels exonérés d'IFI (cass. com. 11 mai 2023, n° 21-15400).

## Assiette de l'IFI : décotes applicables

### Habitation principale

1-20

Les biens imposables sont évalués à leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (CGI art. [973](#)). Un abattement de 30 % maximum peut être appliqué (voir RF [Web 2023-1](#), § [1039](#)) sur la valeur libre de toute occupation du logement constituant l'habitation principale du contribuable.

L'abattement de 30 % s'applique sur les parts de sociétés immobilières transparentes, mais pas sur les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier.

En revanche, l'occupation de l'immeuble détenu par une SCI par les associés entraîne une perte de valeur vénale du bien justifiant l'application d'une décote de 10 % sur la valeur des parts sociales (CA Montpellier 7 novembre 2023, n° 23-01048).

### Titres non cotés

1-21

Pour déterminer la valeur des parts ou actions, il faut établir une valeur nette reflétant le plus exactement possible la valeur réelle de l'entreprise.

Lorsque le bien immobilier n'est pas détenu directement, mais par l'intermédiaire de parts sociales, la clause d'agrément limitant la cessibilité du bien est de nature à affecter leur évaluation et à en diminuer la valeur, de sorte qu'elle justifie l'application d'un abattement.

À cet égard, peu importe qu'il n'y ait pas d'indivision et qu'aucun abattement ne puisse être revendiqué au titre du démembrement de propriété (cass. com. 15 février 2023, n° 20-19451).

Aucune méthode n'est imposée pour apprécier la valeur de titres non cotés. Si, en principe, la valeur mathématique ne peut constituer l'unique critère d'évaluation, une telle règle souffre des exceptions, notamment lorsque la société se borne à gérer son propre patrimoine sans réaliser aucun chiffre d'affaires. Une telle valorisation, fondée sur le seul actif net, peut ainsi s'imposer dans la situation très particulière d'une société n'ayant plus d'activité réelle et qui se borne à gérer ses propres valeurs mobilières et liquidités. En outre, dans cette affaire, les juges rappellent que si une décote générale pour non-liquidité concerne les sociétés non cotées, son montant n'est pas précisé, la décote pouvant ainsi être limitée par l'administration à 10 % (CA Douai 28 mars 2024, n° 22-00024).

## Dettes déductibles

1-22

L'IFI est calculé sur la valeur nette du patrimoine, après déduction des seules dettes afférentes à des actifs imposables, existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et contractées par le redevable et effectivement supportées par lui (CGI art. 974, I ; voir RF [Web 2023-1](#), § 1100).

Lorsque, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, une dette est incertaine du fait d'une contestation, elle n'est pas déductible. Toutefois, elle peut être rétroactivement déduite lorsque son montant est ultérieurement arrêté par une décision mettant fin à la contestation (cass. com. 5 avril 2023, n° 21-11827). Dans la même logique, une dette qui au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ne fait l'objet d'aucune contestation est déductible de l'assiette de l'IFI, quand bien même elle ferait l'objet d'une contestation ultérieure. Tel est notamment le cas d'une dette fiscale qui ne devient incertaine qu'à compter du moment où elle est contestée (cass. com. 4 avril 2024, n° 22-19335).