

# IFI et déductibilité des dettes dans les sociétés interposées : vérifiez votre déclaration 2024

4 juillet 2024

La valorisation des actifs immobiliers détenus par des sociétés interposées a été modifiée par la loi de finances pour 2024. L'application pratique n'étant pas d'emblée évidente, les commentaires de Bercy étaient attendus. Ils ont été publiés la veille de la date limite pour le dépôt de la déclaration 2024.

Les titres de sociétés françaises ou étrangères détenus par un contribuable doivent être inclus dans l'assiette de l'IFI pour une fraction égale aux biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par ces sociétés (article 965, 2° du Code Général des Impôts).

La loi de finances pour 2024 a ajusté les règles de détermination de la valeur des titres à déclarer.

Jusqu'à présent, toutes les dettes contractées par la société (qu'elles soient financières, d'exploitation ou immobilières) étaient déductibles. Cette règle créait une distorsion de traitement par rapport aux immeubles détenus directement, pour lesquels seules les dettes liées à ces immeubles sont prises en compte.

Pour corriger cette différence de traitement, **les dettes contractées par une société sont désormais déductibles uniquement si elles sont afférentes à un actif immobilier imposable et ce, à compter de l'IFI 2024.**

**Ce correctif est lui-même accompagné d'un mécanisme de plafonnement de la valeur vénale des titres**, afin d'éviter que le redevable ne soit taxé sur une valeur

excédant la valeur réelle des actifs qu'il détient.

Deux limites sont prévues. La valeur à déclarer ne peut dépasser :

- la valeur vénale des parts ou actions déterminées dans les conditions de droit commun (soit avant application de ce correctif) ;
- ou, 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 les parts ou actions donnent droit.

Les commentaires publiés le 5 juin 2024 (BOFiP-PAT-IFI-20-30-30-§280), confirment, d'une part, que la valeur des titres est limitée à la plus faible de ces deux limites, et admettent, d'autre part, la possibilité d'appliquer la plus faible de ces limites, même en l'absence de dettes non afférentes à un actif imposable. Cette position est en faveur du contribuable (à situation constante, la valeur à déclarer pour 2024 peut être finalement inférieure à celle reportée dans l'IFI 2023).

Ces commentaires sont accompagnés de plusieurs exemples car ce correctif s'ajoute aux autres règles qui limitent ou interdisent la déductibilité de certaines dettes (emprunts in fine, familiaux...) et qui peuvent elles-mêmes être source de difficultés d'application.

Au final, **la détermination de la valeur imposable des titres peut s'avérer complexe et périlleuse**, notamment en cas d'interposition de plusieurs sociétés françaises et/ou étrangères. Il est facile de s'y perdre.

Une revue et une éventuelle correction de la déclaration d'IFI ne peuvent être que fortement conseillées pour tout

contribuable concerné et ayant préparé seul sa déclaration 2024, sans prendre en compte ces nouvelles dispositions.

En effet, si le rapport de la Cour des Comptes, publié en janvier 2024, souligne à juste titre la complexité du dispositif, il recommande à l'administration fiscale de renforcer les contrôles notamment en cas de détentions indirectes d'immeubles, des biens situés à l'étranger et également sur la situation des non-résidents.

Notre équipe est à votre disposition pour revoir le calcul de la déduction des dettes en présence de société interposée.

## Contacts



### Anne Frede

Avocate Associée

T : +33 1 41 16 27 11

E : AFrede@avocats-gt.com



### Edouard de Raismes

Avocat, Senior Manager

T : +33 1 41 16 27 07

E : EDeraismes@avocats-gt.com



[Se désinscrire](#) | [Politique de protection des données personnelles](#)

#### À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

**NOTE :** Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

#### Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont  
92200 – Neuilly-sur-Seine  
France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : [contact@avocats-gt.com](mailto:contact@avocats-gt.com)

#### Bureau de Lille

91, rue Nationale  
59045 – Lille, France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

