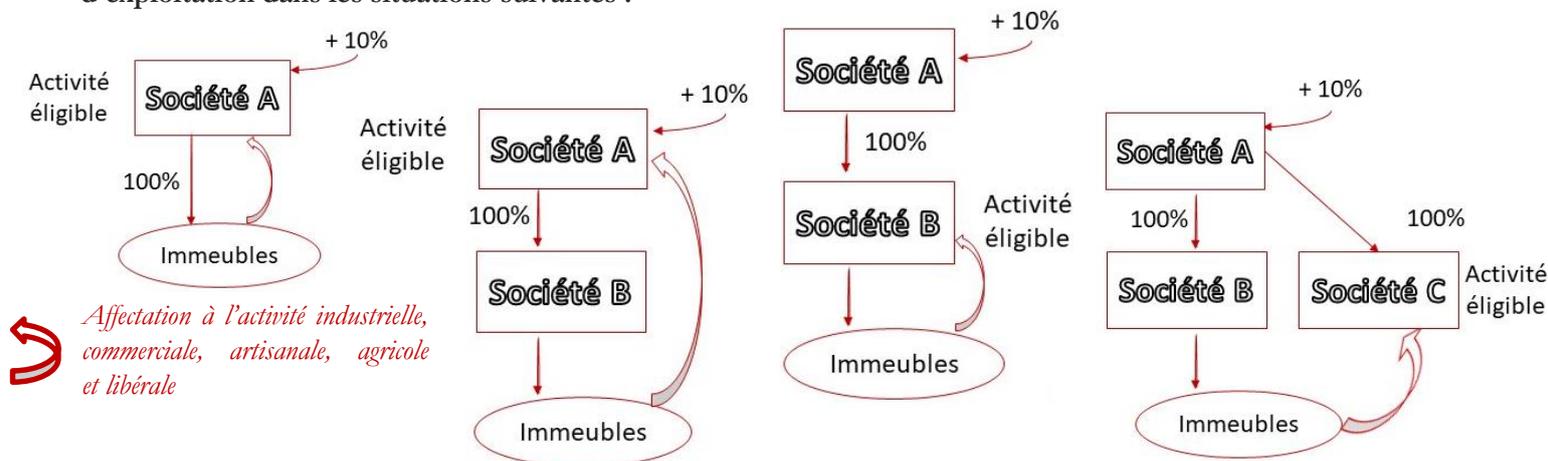


# IFI – Impôt sur la Fortune Immobilière : Notre décryptage

2 octobre 2017

Notre cabinet a travaillé avec le MEDEF pour proposer des recommandations au gouvernement sur le texte du nouvel Impôt sur la Fortune Immobilière. Même s'il ne correspond pas à nos attentes, et pour vous aider à naviguer dans le compliqué article 12 du projet de loi de finances pour 2018, nous vous donnons quelques pistes concernant l'immobilier d'exploitation.

**Vous ne seriez pas soumis au nouvel impôt sur la fraction de la valeur des titres représentative d'immobilier d'exploitation dans les situations suivantes :**



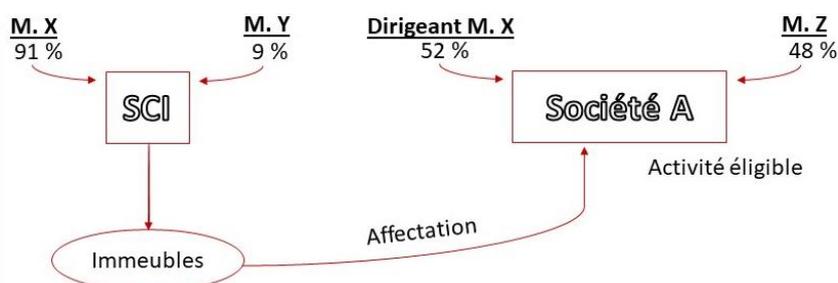
Si la structure de détention de votre immobilier d'exploitation n'entre pas dans l'un de ces schémas, l'exonération pourrait toutefois s'appliquer sur la valeur des titres correspondant à l'immobilier d'exploitation dans les conditions suivantes :

- Vous êtes dirigeant rémunéré dans la société dans laquelle les immeubles sont affectés à l'activité. Il est fait référence aux mêmes notions qu'en matière d'ISF, à savoir fonctions limitativement énumérées, rémunération représentant plus de 50% de vos revenus professionnels, notion de bien professionnel unique, etc.
- Et vous détenez au moins 25% de cette société, directement ou par l'intermédiaire de votre groupe familial, ou au travers d'une seule société interposée. Là encore, mêmes concepts qu'en matière d'ISF.

Nous allons donc retrouver les mêmes difficultés d'interprétation que celles qui existaient en matière d'ISF sur la notion de bien professionnel, les mêmes conflits d'interprétation entre l'administration et les juridictions.

**Que se passe-t-il si l'immobilier d'exploitation est localisé dans une SCI ?** L'exonération serait limitée, non pas à votre participation dans la SCI mais à hauteur de votre participation dans la société dans laquelle vous exerceriez des fonctions éligibles.

**Exemple :**



M. X dirigeant et remplissant les conditions, sera exonéré à hauteur de 52% dans la SCI, donc 39% restent imposables à l'IFI.

# IFI – Impôt sur la Fortune Immobilière : Notre décryptage

Si vous êtes salarié, sans être dirigeant, vous pouviez avoir une exonération d'ISF des  $\frac{3}{4}$  de la valeur des titres. Quelle est-elle dans l'IFI ? Il n'y en aurait aucune, si vous détenez plus de 10% de la société dans laquelle vous êtes salarié et que vous n'entrez pas dans les schémas exposés précédemment.

## Quels sont les autres points d'attention de ce nouvel impôt ?

- La déductibilité des dettes:
  - Si votre patrimoine immobilier imposable excède 5m€, et si la dette déductible afférente à cet immobilier excède 60% de la valeur de l'actif imposable, l'excédent de dette est déductible uniquement à hauteur de 50%
  - les prêts in fine ne seraient plus déductibles en intégralité mais proratisés
  - les prêts entre conjoints ne seraient pas admis
  - Les prêts auprès de sociétés interposées ne seraient pas admis
  - Vous ne pourriez plus déduire d'IRPP, ni les prélèvements sociaux
- La valorisation de l'immobilier d'exploitation imposable : comment évaluer cet actif isolé d'une société opérationnelle ?

**Ce texte est à l'état actuel de projet de loi. Il est susceptible de modifications jusqu'au vote final de la loi de finances pour 2018.**



Grant Thornton Société d'Avocats

Droit fiscal

Droit des sociétés

Droit commercial

Droit social

Contentieux

## 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)



© 2017 Grant Thornton Société d'Avocats. Tous droits réservés.

Membre de Grant Thornton International Ltd.

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.

## Anne Frede

Avocat – Managing Partner

T +33 (0)1 41 16 27 27  
E [afrede@avocats-gt.com](mailto:afrede@avocats-gt.com)

### 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.

Le cabinet offre à une clientèle nationale et internationale l'ensemble des prestations nécessaires à la gestion juridique et fiscale des entreprises en intervenant sur des problématiques de droit des sociétés, de due diligences juridiques, fiscales, sociales et contractuelles, de fusions et acquisitions, de droit fiscal, de TVA et commerce international, de mobilité internationale, de droit commercial, droit social et enfin de contentieux des affaires.

**Grant Thornton Société d'Avocats est membre du Grant Thornton International, organisation mondiale d'Audit et de Conseil, présente dans 140 pays avec plus de 42 200 collaborateurs.**