



THEIMER-ALSON

Société d'Avocats

5, boulevard Royal L-2449 Luxembourg
atheimer@ta-avocats.lu

SOMMAIRE

IFI : QUELQUES POINTS CLES A RELEVIER

- Introduction
- Imposition des non-résidents
- Valorisation des titres de sociétés
- Notion d'activité commerciale
- Démembrement de propriété
- Crédit-bail
- Assurance-vie
- Déduction des dettes
- Exonération de l'immobilier professionnel
- Exonération des locations meublées

SOMMAIRE

IFI : INTRODUCTION

- L'IFI remplace l'ISF à compter du 1^{er} janvier 2018
- Pour l'essentiel les règles de l'IFI reprennent les règles de l'ISF avec un champ d'application de l'impôt limité aux actifs immobiliers au sens large
- Les seuils et taux d'imposition sont inchangés
- La règle du plafonnement est maintenue
- Les obligations déclaratives sont modifiées : l'IFI sera inclus dans la déclaration d'impôt sur le revenu de chaque année

IFI

IMPOSITION DES NON-RESIDENTS

- Les conventions fiscales signées par la France visant l'impôt sur la fortune s'appliquent à l'IFI
- Particulièrement, la convention avec le Luxembourg permettra de ne pas déclarer à l'IFI les titres de sociétés à prépondérance immobilière en France appartenant à des résidents luxembourgeois. En revanche, les immeubles détenus en France par des résidents luxembourgeois seront imposés
- Les résidents français seront imposés sur les titres de sociétés luxembourgeoises possédant des actifs immobiliers au Luxembourg et en France

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- La méthode de valorisation est précisée par la loi :
 1. Valoriser les biens ou droits immobiliers détenus par la société (directement ou indirectement) : méthode de la valeur vénale réelle par comparaison
 2. Valoriser les autres actifs de la société
 3. Valoriser la société en tenant compte de toutes les dettes, sauf les nouveaux cas d'exclusions légales
- La part imposable est égale au coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- Exemple 1 : société purement immobilière
- L'immobilier représente $3.000/3.100$ de la valeur des actifs, soit 96,77%
- La valeur de la société est de $3.100 - 100$, soit 3.000 (par la méthode mathématique par simplification)
- La valeur imposable des titres est de $3.000 * 96,77\% = 2.903,10$

| Actif | | Passif | |
|------------|-------|------------------|-------|
| Immobilier | 3.000 | Capitaux propres | 3.000 |
| Autres | 100 | Dettes | 100 |
| Total | 3.100 | Total | 3.100 |

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- Exemple 2 : société endettée
- L'immobilier représente $3.000/23.000$ de la valeur des actifs, soit 13,04%
- La valeur de la société est de $23.000 - 22.500$, soit 500
- La valeur imposable des titres est de $500 * 13,04\% = 65,20$

| Actif | | Passif | |
|------------|--------|--------------------|--------|
| Immobilier | 3.000 | Capitaux propres | 500 |
| Trésorerie | 20.000 | Obligations banque | 22.500 |
| Total | 23.000 | Total | 23.000 |

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- Exemple 3 : compte courant associé
- L'immobilier représente $3.000/3.500$ de la valeur des actifs, soit 85,71%
- La valeur de la société est de $3.500 - 0$, soit 3.500 car la dette associée contractée pour acquérir le bien immobilier n'est pas déductible
- La valeur imposable des titres est de $3.500 * 85,71\% = 2.999,85$

| Actif | | Passif | |
|------------|-------|------------------------|-------|
| Immobilier | 3.000 | Capitaux propres | 500 |
| Trésorerie | 500 | Compte courant associé | 3.000 |
| Total | 3.500 | Total | 3.500 |

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- Exemple 4 : société commerciale propriétaire d'un immeuble de rapport
- L'immobilier représente 3.000/13.000 de la valeur des actifs, soit 23,08%
- La valeur de la société est de 13.000 – 12.500, soit 500 car la dette associée n'a pas été contractée pour acquérir le bien immobilier
- La valeur imposable des titres est de $500 * 23,08\% = 115,40$

| Actif | | Passif | |
|---------------|--------|------------------------|--------|
| Immobilier | 3.000 | Capitaux propres | 500 |
| Autres actifs | 10.000 | Compte courant associé | 12.500 |
| Total | 13.000 | Total | 13.000 |

IFI

VALORISATION DES TITRES DE SOCIETES

- Un associé possédant moins de 10% du capital et des droits et vote (avec son groupe familial) du capital d'une société ayant une activité industrielle ou commerciale n'a pas à déclarer la part de l'immobilier non professionnel appartenant à la société

IFI

NOTION D'ACTIVITE COMMERCIALE

- Définition des activités commerciales : Sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exception de la gestion de son propre patrimoine immobilier
- Définition des holdings actives : Sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers

IFI

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

- Principe : les actifs imposables grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété.
- Exception : article 757 du code civil (usufruit du conjoint survivant), chacun déclare sa valeur en fonction du barème de l'article 669 du CGI. Il existera souvent une indivision sur la nue-propiété (entre le conjoint commun en biens et les héritiers ou entre les seuls héritiers) qui devrait permettre un abattement de 20 à 30% de la valeur de la nue-propiété pour les héritiers

| | ISF | | IFI | |
|--------------------------|-------------|----|-------------|-----|
| Age usufruitier : 80 ans | Usufruitier | NP | Usufruitier | NP |
| Valeur immeuble 1.000 | 1.000 | 0 | 300 | 700 |

IFI

CREDIT BAIL

- Les droits afférents à un contrat de crédit-bail sont compris, pour la valeur des actifs immobiliers qui font l'objet du contrat appréciée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous déduction du montant des loyers et du montant de l'option d'achat restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, dans le patrimoine du preneur

IFI

ASSURANCE VIE

- la valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables et des bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte est incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des unités de compte constituées des actifs immobiliers.

IFI

DEDUCTION DES DETTES

- Pour la valorisation des titres, les dettes de sociétés contractées pour acquérir un bien immobilier auprès d'une personne liée ne sont pas déductibles (contrôlant, seul, directement ou indirectement)
- Idem pour les dettes contractées auprès d'un associé à hauteur de sa quote-part de capital (seul ou conjointement ou indirectement)
- Par exception, la dette devient déductible si le redevable de l'IFI démontre le caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements
- Déduction de l'IFI lui-même, de la taxe foncière, de la taxe sur les logements vacants et de la taxe sur les bureaux en Ile de France

IFI

DEDUCTION DES DETTES

- Déduction des dettes contractées pour acquérir un bien immobilier ou des titres de société à concurrence de la fraction imposable des titres
- Déduction des dettes contractées pour réparer, entretenir, améliorer, construire, reconstruire, agrandir un bien immobilier
- Prêts in fine : déduction partielle au prorata de la durée ou sur 20 ans si pas de durée
- Limitation de la déduction des dettes contractées auprès de personnes liées sauf si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.
- Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction au titre d'une même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent à moins que le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal

IFI

EXONERATION DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

- Le redevable doit exercer dans la société la fonction de gérant, nommé conformément aux statuts d'une société à responsabilité limitée ou en commandite par actions, d'associé en nom d'une société de personnes ou de président, directeur général, président du conseil de surveillance ou membre du directoire d'une société par actions
- Les fonctions doivent être effectivement exercées et donner lieu à une rémunération normale, dans les catégories imposables à l'impôt sur le revenu des traitements et salaires, BIC, BA, BNC et revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62
- Cette rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus à raison desquels l'intéressé est soumis à l'impôt sur le revenu dans les mêmes catégories, à l'exclusion des revenus non professionnels
- Il doit détenir 25 % au moins des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs.

IFI

EXONERATION DES LOCATIONS MEUBLEES

- L'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés, par le redevable de l'IFI est exonérée s'il réalise plus de 23.000 € de recettes annuelles et s'il retire de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel il appartient est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, BIC, BA, BNC, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62
- L'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés, par une société est exonérée