



THEIMER-ALSON

Société d'Avocats

48, Avenue Victor Hugo 75116 PARIS | Tel:

01 53 64 95 25 - Fax: 01 45 00 20 26 |

www.ta-avocats.fr

SOMMAIRE : COMMISSION FISCALE DU 13 AVRIL 2018

ACTUALITES IR ET ISF

- **IMPOT SUR LE REVENU 2017**
- **PRELEVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)**
- **IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)**
- **NOUVELLE CONVENTION ENTRE LA FRANCE ET LE LUXEMBOURG**

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017

- Calendrier de l'impôt sur les revenus de l'année 2017 : date limite de déclaration papier IR et IFI : **mercredi 17 mai 2018 à minuit.**

Départements (zone)	Date limite
Du 1 au 19 (zone 1), monégasques et résidents étrangers	Mardi 22 mai 2018 à minuit
Du 20 au 49 (zone 2)	Mardi 29 mai 2018 à minuit
Du 50 au 974/976 (zone 3)	Mardi 5 juin 2018 à minuit

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017

- Barème de l'impôt sur les revenus de l'année 2017 (pour un quotient familial d'une part) : les limites des tranches du barème sont revalorisées de 1% :

Fraction du revenu imposable	Taux (en %)
N'excédant pas 9.807€	0%
De 9.807€ à 27.086€	14%
De 27.086€ à 72.617€	30%
De 72.617€ à 153.783€	41%
Supérieure à 153.783€	45%

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017

- Les contribuables bénéficiant d'un accès internet et dont le revenu fiscal de référence est supérieur à **15.000€ doivent déclarer leurs revenus en ligne**.
- Le service de déclaration en ligne est ouvert depuis le mercredi 11 avril 2018.
- S'agissant du prélèvement à la source mis en place à partir du 1^{er} janvier 2019 : le taux et le montant des acomptes devraient être affichés à la fin de la déclaration en ligne. Les usagers pourront gérer leur option grâce à un lien « Gérer mon prélèvement à la source » immédiatement ou ultérieurement.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017

- Abattements et plafonds revalorisés :
 - Abattement de 10% sur les pensions : minimum : 383€ et plafond : **3.752€**.
 - Dons effectués en 2018 au profit d'organismes d'aide aux personnes en difficulté : 537€ (contre **531€** en 2017).
 - Pour l'imposition des revenus de 2017 : l'avantage maximum en impôt résultant de l'application du quotient familial est fixé à **1.527€** pour chaque demi-part additionnelle et à 763,50€ pour chaque quart de part additionnel (au lieu de 1.512€ et 756€ pour les revenus de 2016).
 - Avantage fiscal pour un contribuable au titre du premier enfant à charge : 3.602€ (contre 3.566€ en 2016).
 - Montant maximum déductible pour une pension versée à un enfant majeur : **5.795€**.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

- *Article 28 de la Loi 2017-1837 du 30 décembre 2017*
- Le PFU ou « flat tax » consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% → taux global de **30%**.
- Le PFU s'applique aux impositions dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2018. **Attention le taux des PS de 17,2% s'applique aux plus-values réalisées en 2017.**
- Le PFU est applicable de plein droit sauf option globale pour la barème progressif.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Les revenus concernés sont :

- Les produits d'actions et de parts sociales, l'ensemble des revenus distribués, y compris les revenus réputés distribués ;
- Les jetons de présence et autres rémunérations alloués aux membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance des sociétés anonymes ;
- L'ensemble des produits de placements à revenu fixe ;
- Les sommes réparties par les fonds commun de placement et les revenus d'actifs mobiliers des fonds de placement immobilier ;
- Les produits résultant de la première cession d'usufruit temporaire qui se rattachent à la catégorie des revenus mobiliers.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

Les revenus concernés sont :

- Les plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées par les particuliers ;
- Les produits des contrats d'assurance-vie (et bons et contrats de capitalisation) afférents à de nouveaux versements ;
- Certaines plus-values et créances entrant dans le champ d'application de l'exit tax pour les transferts de résidence réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 ;
- L'épargne logement et l'actionnariat salarié (AGA/ BSPCE) ;
- Les PV d'apport à une société contrôlée réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018 placées en report d'imposition (*article 150-0 B ter du CGI*).

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

- Les revenus **exclus** sont :
 - Les revenus expressément exonérés d'impôt sur le revenu (exemple : sommes inscrites sur un livret PEA) ;
 - Les produits des bons ou contrats de capitalisation ou d'assurance-vie attachés à des primes versées avant le 26 septembre 2017 ;
 - Les revenus pris en compte pour la détermination du bénéfice imposable d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ou d'une profession non commerciale.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'ASSIETTE DU PFU

- Le PFU est assis sur le montant brut des revenus.
- La CSG n'est pas déductible.
- L'abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés n'est pas applicable.
- Les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Sur option expresse et irrévocable du contribuable, les revenus mobiliers peuvent, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

- Ils seront pris en compte pour le revenu net global ;
- L'option est **globale** et porte sur l'ensemble des revenus ;
- Cette option peut être exercée chaque année et au plus tard avant la date limite de la déclaration.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Exemple : contribuable imposé à la tranche marginale de 45% :

Montant brut	100	PFU	IR progressif
Base PFU	100	12,8	
Base IR	60		27
Base PS	100	17,2	17,2
Total		30	44,2

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Exemple : contribuable imposé à la tranche marginale de 14% :

Montant brut	100	PFU	IR progressif
Base PFU	100	12,8	
Base IR	60		8,4
Base PS	100	17,2	17,2
Total		30	25,6

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

MAINTIEN DU PRELEVEMENT FORFAITAIRE NON LIBERATOIRE

- L'application du prélèvement forfaitaire non libératoire est maintenu.
- En revanche, le taux est diminué à 12,8% pour s'aligner sur celui du PFU (contre 21% pour les dividendes et 24% pour les intérêts auparavant).

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES

L'assiette de l'imposition :

- Les plus-values après imputation des moins-values, et le cas échéant de l'abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite (voir infra) sont soumises au PFU ;
- Les abattements proportionnels pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis depuis le 1^{er} janvier 2018 ne sont pas applicables.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES

Possibilité d'opter de façon expresse et irrévocable pour le barème progressif (option globale) :

Dans ce cas certains des abattements proportionnels pour durée de détention sur les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont applicables :

- Les abattements pour durée de détention de droit commun de 50% et 65%.
- L'abattement renforcé pour les titres de PME de moins de dix ans, dont le taux peut être de 50%, 65% ou 85%.

Sont supprimés :

- L'abattement applicable aux plus-values de cession de participations à l'intérieur du groupe familial ;
- L'abattement proportionnel pour les plus-values de cession de titres réalisées par les dirigeants partant à la retraite.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Exemple : contribuable imposé à la tranche marginale de 45% et abattement renforcé de 85% :

Plus-value	100	PFU	IR progressif
Base	100	12,8	
Base IR	15		6,75
Base PS	100	17,2	17,2
Total		30	23,95

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Exemple : contribuable imposé à la tranche marginale de 45% et abattement renforcé de 65% :

Plus-value	100	PFU	IR progressif
Base	100	12,8	
Base IR	35		15,75
Base PS	100	17,2	17,2
Total		30	32,95

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

L'OPTION GLOBALE POUR LE BAREME PROGRESSIF

Exemple : contribuable imposé à la tranche marginale de 14% et abattement renforcé de 65% :

Plus-value	100	PFU	IR progressif
Base	100	12,8	
Base IR	35		4,90
Base PS	100	17,2	17,2
Total		30	22,10

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES

Création d'un nouvel abattement fixe « dirigeant » applicable en cas de choix pour le PFU ou pour l'option du barème progressif :

Il est mis en place un abattement fixe de **500.000 euros** pour les plus-values de cession de titres réalisées par les dirigeants partant à la retraite (*article 150-0 D ter du CGI*) :

- Il est applicable aux cessions et rachats réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.
- Il n'est plus possible de cumuler (comme c'était le cas jusqu'au 31/12/2017) l'abattement fixe de 500.000 euros + abattement renforcé ou de droit commun.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES

Les modalités d'application des abattements aux compléments de prix :

- S'agissant des abattements proportionnels, les titres doivent avoir été acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et l'option pour le barème progressif doit être exercée.
- Le nouvel abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite est applicable aux compléments de prix afférents à des cessions ou rachats réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX PLUS-VALUES DE CESSION DE TITRES

Les modalités d'application des abattements aux compléments de prix :

- Pour les compléments de prix perçus à partir du 1^{er} janvier 2018 et afférents à des cessions antérieures, le contribuable peut :
 - Bénéficier du reliquat de l'abattement fixe, mais pas des abattements proportionnels ;
 - Soit renoncer à l'abattement fixe, choisir le barème progressif et les abattements proportionnels.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

Il faut distinguer selon que le versement des primes ont eu lieu avant ou après le 26 septembre 2017 et prendre en compte la durée du contrat.

➤ Primes versées jusqu'au 26 septembre 2017 :

Le régime n'est pas modifié pour les primes versées jusqu'au 26 septembre 2017 : soumises barème progressif ou sur option du contribuable au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) :

- **35%** si la durée du contrat est inférieure ou égale à 4 ans ;
- **15%** entre 4 et 8 ans ;
- **7,5%** si la durée est égale ou supérieure à 8 ans

Pour les contrats d'au moins 8 ans : abattement de 4.600€ ou de 9.200€.

Il faut rajouter les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

➤ Primes versées à compter du 27 septembre 2017

L'imposition est effectuée en deux temps :

- L'année de leur versement, les produits sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte.
- L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou barème progressif) sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

➤ Primes versées à compter du 27 septembre 2017

- Le PFU s'applique aux produits de placement à revenu fixe, aux produits des contrats d'assurance-vie attachés à des primes versées à compter du 27 septembre 2017, bons ou contrats souscrits auprès d'entreprises françaises ou étrangères.
- Les personnes dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25.000€ (seul) ou 50.000€ (imposition commune) peuvent toujours demander à être dispensées de PFNL.
- Le PFNL est perçu au taux de 7,5% si la durée du contrat est supérieure ou égale à 8 ans et au taux de 12,8% si la durée est inférieure.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

➤ Les modalités d'impositions des non-résidents

- Les produits bénéficiant à des personnes domiciliées ou établies hors de France sont obligatoirement soumis au prélèvement forfaitaire libératoire : les règles sont les mêmes que celles vues précédemment : en fonction de la date du versement des primes et de la durée du contrat.
- Quelle que soit la date de versement des primes auxquelles ils se rattachent, les produits qui bénéficient à des personnes ayant leur domicile fiscal ou qui sont établies dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) demeurent soumis au prélèvement de 75%.

➔ s'agissant des primes versées à partir du 27 septembre 2017 : les personnes physiques peuvent sur réclamation demander le bénéfice du taux de 7,5% pour une partie des produits au prorata des primes versées n'excédant pas 150.000€.

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

REGIME DES BSPCE

- Régime fiscal du gain des BSPCE (*article 163 bis G du CGI*) : régime avant le 31/12/2017 : soumis à l'impôt sur le revenu comme plus-value de cession de valeurs mobilières au taux de **19%**, ce taux étant porté à **30%** lorsque le bénéficiaire exerce son activité dans la société depuis moins de 3 ans à la date de la cession.
- Nouveau régime : bons attribués à compter du 1^{er} janvier 2018 : Lorsque le bénéficiaire exerce son activité dans la société depuis 3 ans ou plus, les gains seront soumis au PFU (12,8% + 17,2%). Ces gains pourront bénéficier, le cas échéant, de l'abattement fixe « dirigeants ». Ils pourront sinon y renoncer et opter pour le barème progressif. Dans le cas où l'activité serait exercée depuis moins de 3 ans , les gains seront soumis au prélèvement de 30% + 17,2% de PS (dans ce cas, l'abattement fixe ne s'applique pas).

IMPOT SUR LES REVENUS DE 2017 : Prélèvement forfaitaire unique (PFU)

REGIME DES GAINS D'ACQUISITION D'ACTIONNAIRES GRATUITES

Application du nouvel *article 200 A, 3 du CGI* : le gain d'acquisition réalisé lors de la cession d'actions dont l'attribution a été autorisée par une décision de l'AGE à partir du 1^{er} janvier 2018 sera imposé comme suit :

- Le gain ou la fraction du gain n'excédant pas 300.000 euros sera soumis à l'IR au barème progressif après application d'un abattement de 50% ou, le cas échéant, du nouvel abattement fixe « dirigeants » et, pour le surplus, d'un abattement de 50%. Lorsqu'il s'applique, l'abattement fixe s'imputera en priorité sur la PV de cession puis, sur le reliquat éventuel, sur la PV d'acquisition.
- La fraction du gain excédant 300.000€ sera, comme aujourd'hui, imposée comme un salaire selon le barème progressif de l'IR, sans application d'aucun abattement, et soumise aux prélèvements sociaux sur revenus d'activité.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

- L'IFI est un impôt sur « la rente immobilière » qui 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 dispositions sont codifiées sous les articles 964 et suivants du CGI.
- Les seuils et taux d'imposition sont inchangés (1,3M€).
- La règle du plafonnement est maintenue.
- Les obligations déclaratives sont modifiées : l'IFI est déclaré avec la déclaration d'impôt sur le revenu de chaque année (**formulaire 2042 IFI-K et ses annexes**).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

DECLARATION

- La déclaration de l'IFI (2042-IFI-K) comporte les annexes suivantes :
 - Annexe 1 : biens affectés à l'activité professionnelle ;
 - Annexe 2 : biens détenus directement (bâti et non bâti) ;
 - Annexe 3 : biens détenus indirectement (fraction de la valeur des parts ou actions représentative des immeubles bâtis et non bâtis) ;
 - Annexe 4 : passif et autres déductions ;
 - Annexe 5 : calcul des éléments de plafonnement de l'IFI ;
 - Annexe 6 : imputation du montant des impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI acquittés hors de France.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

PAIEMENT

- Un avis d'impôt mentionnant la date limite de paiement devrait être envoyé aux contribuables en août 2018.
- L'impôt devra être payé le 15 septembre 2018 au plus tard.
- Possibilité de paiement en ligne, ou par chèque ou TIP.
- En 2018, tout avis d'un montant supérieur à 1.000 euros doit être réglé par paiement en ligne sur impots.gouv.fr ou par smartphone. Ce seuil passera à 300 euros en 2019.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

ASSIETTE

Articles 965 et suivants du CGI : sont notamment compris dans l'assiette de l'IFI :

- Les immeubles bâtis ;
- Les bâtiments classés monuments historiques ;
- Les immeubles en cours de construction au 1^{er} janvier 2018 ;
- Les immeubles non bâtis ;
- Les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété ;
- Les parts ou actions dans des sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France à hauteur de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme (sauf si détention inférieure à 10%) ;
- Les biens et droits immobiliers transférés en fiducie ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier ;
- La fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier 2018 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte **des contrats d'assurance-vie** [...].

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

ACTIFS EXCLUS

- Biens, y compris non affectés à l'activité, détenus par des sociétés opérationnelles dont le redevable détient moins de 10% ;
- Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient ;
- Biens affectés à l'exploitation d'une société du groupe lorsque l'activité de la société dans laquelle le redevable détient ses titres est opérationnelle ;
- Biens détenus par des OPC, dont l'actif est composé de moins de 20% d'actifs taxables, et dont le redevable détient moins de 10% des parts ;
- Biens détenus par des SIIC dont le redevable détient moins de 5% du capital et des droits de vote.
- Biens pour lesquels le redevable, de bonne foi, **démontre qu'il n'est pas en mesure de disposer** des informations, nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des titres imposables qu'il détient dans des sociétés dont il n'a pas le contrôle.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

ACTIFS EXCLUS

- Les valeurs mobilières donnant accès au capital à terme ne sont pas dans l'assiette : obligations, OC, ORA, créances, etc.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

NOTION D'ACTIVITE COMMERCIALE

- Quelle définition pour les biens affectés à l'activité ? Quid des stocks des marchands de biens et des promoteurs ?
- Les biens détenus par le contribuable directement ou indirectement et loués à sa société opérationnelle sont également exclus pour tous les associés (article 965-2 a)).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 en direct (pas pour acheter des titres de SPI ou contractés par une société) : 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.
- **Clause anti abus : pas de déduction des dettes contractées dans le cadre de ventes à soi-même.**

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

DEDUCTION DES DETTES

Limitation globale de la déduction : 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.**

Exemple :

Patrimoine taxable	10M€
Dettes	7M€
Déduction sans limite (60%)	6M€
Excédent	1M€
Limitation à 50%	0,5M€
Déduction totale	6,5M€

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 $3.000 * 96,77\% = 2.903$ euros

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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 euros
- La valeur imposable des titres est de $500 * 13,04\% = 65 \text{ euros}$

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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 associé contractée pour acquérir le bien immobilier n'est pas déductible
- La valeur imposable des titres est de $3.500 * 85,71\% = 3.000$ euros

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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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, mais pour financer l'activité
- La valeur imposable des titres est de $500 * 23,08\% = 115 \text{ euros}$

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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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.
 - **Exceptions :**
 - **usufruit du conjoint survivant ;**
 - vente de la nue-propiété à un tiers (autre qu'héritier présomptif, donataire ou personne interposée) ;
 - don de la nue-propiété à l'Etat, à un département, à une commune ou à un syndicat de communes, à un établissement public national à caractère administratif ou à une association ou fondation reconnue d'utilité publique.
- ➔ **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.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

- Exemple :

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

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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 (*article 971 du CGI*).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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. (*articles 972 et suivants du CGI*).
- Définition d'un contrat rachetable : *selon l'article L 132-9 du code des assurances :*
« I.-Sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 132-4-1, la stipulation en vertu de laquelle le bénéfice de l'assurance est attribué à un bénéficiaire déterminé devient irrévocable par l'acceptation de celui-ci, effectuée dans les conditions prévues au II du présent article. Pendant la durée du contrat, après acceptation du bénéficiaire, le stipulant ne peut exercer sa faculté de rachat et l'entreprise d'assurance ne peut lui consentir d'avance sans l'accord du bénéficiaire. »

➔ La faculté de rachat peut être exercée, malgré l'acceptation du bénéficiaire, si celui-ci y consent. Pour l'administration fiscale, le contrat reste donc rachetable, même en cas d'acceptation du bénéficiaire. (Réponse ministérielle AN 16-2-2010 p.1691 n°18648).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

ASSURANCE VIE

Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 20 mars 2017 (°15/09780) : selon la Cour : « *un contrat d'assurance-vie doit être considéré comme rachetable au 13 décembre 2007 par l'effet de la clause de renonciation expresse à la faculté de rachat, indépendamment de l'effet de la loi nouvelle. [...]* »

Que l'argument selon lequel la clause de l'avenant par lequel le souscripteur s'interdit expressément et irrévocablement de demander à l'assureur de procéder au rachat du contrat d'assurance-vie ne l'empêcherait d'exercer cette faculté avec l'accord du bénéficiaire, au regard de l'article L132-9 du code des assurances, est inopérant en l'espèce, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une disposition d'ordre public et que le souscripteur y a renoncé expressément par acte sous seing privé [...]. »

➔ Par conséquent, il semble que l'on puisse considérer qu'un contrat n'est pas rachetable s'il contient une clause de renonciation expresse et qu'il a été accepté par son bénéficiaire.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (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.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

EXONERATION DES LOCATIONS MEUBLEES

- *Article 975 V du CGI* : 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 toujours exonérée**

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

IMPOSITION DES NON-RESIDENTS – CAS DU LUXEMBOURG

- Les conventions fiscales signées par la France visant l'impôt sur la fortune s'appliquent à l'IFI.
- Par exemple, les dispositions de la nouvelle convention avec le Luxembourg signée le 20 mars 2018 (article 21) devraient permettre à l'Etat français de soumettre à l'IFI les titres de sociétés à prépondérance immobilière au Luxembourg, ainsi que les immeubles détenus au Luxembourg par des résidents français.
- Les résidents luxembourgeois seront imposés exclusivement sur les immeubles qu'ils possèdent en France (exonération des titres de SPI).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

IMPOSITION DES NON-RESIDENTS – CAS DE L'ALLEMAGNE

- La fortune imposable en Allemagne (mais il n'y a plus d'impôt sur la fortune) est également imposable en France.

NOUVELLE CONVENTION FISCALE FRANCE LUXEMBOURG DU 20 MARS 2018

Le 20 mars 2018, la France et le Luxembourg ont signé une nouvelle convention fiscale afin de se mettre en conformité avec le nouveau modèle de convention fiscale élaboré par l'OCDE publié en novembre 2017. Cette nouvelle convention sera en vigueur à l'issue de la procédure de ratification, et donc pas avant le 1^{er} janvier 2019.

Les principales modifications :

- Sur la résidence : un résident fiscal est une personne, qui, en vertu de la législation d'un Etat contractant est **assujettie à l'impôt** dans cet Etat en raison de son domicile, de sa résidence, de son siège de direction ou de son lieu d'exploitation.
- second critère subsidiaire après le foyer permanent d'habitation : le centre des intérêts vitaux : **Attention** aux contribuables qui perçoivent des retraites et revenus fonciers en France.

NOUVELLE CONVENTION FISCALE FRANCE LUXEMBOURG DU 20 MARS 2018

Les principales modifications (2) :

- Frontaliers : le Luxembourg reste l'Etat d'imposition pour un travailleur français avec un employeur luxembourgeois qui travaille dans un autre Etat pendant une période qui ne dépasse pas **29 jours**.
- Plus-values de SPI : la PV était déjà imposable dans l'Etat où se situent les biens immobiliers. Nouveauté : période durant laquelle la prépondérance immobilière doit être appréciée : une société ayant cédé tous ses actifs immobiliers préalablement à la cession des titres pourra être considérée comme étant à prépondérance immobilière si elle a dépassé le seuil de 50% à tout moment au cours des 365 jours précédant la cession de ses titres.
- IFI : les résidents français devront déclarer à l'IFI leur immobilier détenu directement ou indirectement au Luxembourg. Les résidents luxembourgeois seront exonérés pour les titres de SPI françaises.

NOUVELLE CONVENTION FISCALE FRANCE LUXEMBOURG DU 20 MARS 2018

Les principales modifications (3) :

- L'élimination de la double imposition : (ce n'est plus la règle du taux effectif) : il faut déclarer les revenus bruts imposés dans l'autre Etat et déduire dans l'Etat de résidence un crédit d'impôt dans la limite de l'impôt payé dans l'autre Etat et de l'impôt de la résidence.