02.3

Détention sociétaire des immeubles et assiette de l'IFI

PRÉSIDENCE :

Sandrine QUILICI,
Directrice de l'ingénierie patrimoniale,
Banque Pictet
Co-Directrice de la revue Ingénierie Patrimoniale

INTERVENANTS :

Laurent BENOUDIZ,
Expert-comptable, Bewiz
Président de l'Ordre des experts-comptables de Paris et île de France

Daniel GUTMANN,
Professeur à l'École de droit de la Sorbonne,
Avocat associé, CMS Francis Lefebvre Avocats

Pascal JULIEN SAINT-AMAND,
Notaire associé, ancien avocat fiscaliste,
Président du Groupe Althémis

Béatrix ZILBERSTEIN,
Avocat associé, Fidal

I. Présentation générale du thème

1. Sandrine QUILICI – La première table ronde a montré que certains biens, droits ou titres doivent, en raison des règles d'exclusion ou d'exonération, être sortis soit de la base imposable de l'IFI soit de l'actif social de la société pour la détermination de la valeur taxable de ses titres. Une fois cette opération réalisée, il convient de déterminer la fraction de la valeur des titres représentative d'actifs imposables car seule cette fraction constituera l'assiette de l'IFI. La détermination de cette assiette implique d'identifier la valeur vénale des titres de la société. Or celle-ci tient nécessairement compte de l'endettement de la société. Le passif social est donc devenu un enjeu majeur en matière d'IFI. C'est pourquoi, afin de protéger et maximiser l'assiette de l'IFI, le législateur a mis en place des clauses anti-abus pour empêcher la prise en compte de certaines dettes qu'il présume fictives, tels certains comptes-courants d'associés. Mais qui dit clauses anti-abus dit également clause de sauvegarde. Par ailleurs, ont été fixées des règles définissant les modalités de déduction de certaines dettes.

Avant de revenir sur ces différents points, nous vous proposons une présentation générale du thème.

2. Béatrix ZILBERSTEIN - En matière d'IFI et en présence de titres, le premier réflexe est d'appliquer les règles d'exclusion et/ou d'exonération qui nous ont été présentées par la première table ronde. Lorsqu'il subsiste à l'actif de la société des actifs imposables à l'IFI, il faut alors déterminer la fraction taxable des titres détenus par le redevable.

En effet, en application de l'article 965, 2 du CGI, les titres appartenant au redevable et aux membres de son foyer IFI sont compris dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Pour déterminer cette fraction taxable, il est appliqué, à la valeur des titres, déterminée conformément à l'article 973 du CGI, un coefficient. Ce **coefficient immobilie**r correspond au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des actifs taxables à l'IFI quel que soit le nombre de niveaux d'interposition (numérateur du ratio) et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme

(dénominateur du ratio). En effet, ce que l'on cherche à identifier, c'est l'immobilier imposable à l'IFI.

En présence d'une chaine de participations, le coefficient immobilier est déterminé à chaque niveau d'interposition en partant du niveau le plus bas. En pratique, nous devons donc **acquérir de nouveaux réflexes et une nouvelle méthodologie**.

Le coefficient immobilier est appliqué, en vertu de l'article 965, alinéa 4, à la valeur nette des titres déterminée conformément à l'article 973, c'est-à-dire en tenant compte :

- d'une part, des règles anti-abus qui prévoient la réintégration de certaines dettes non déductibles ;
- d'autre part, des règles d'amortissement fictif étendues par la loi de finances pour 2019 (IP 1-2019, n° 2, § 54), aux prêts *in fine* et aux prêts sans terme contractés directement ou indirectement par une société ou un organisme.

Ce coefficient est calculé, en principe, sans tenir compte du passif social, c'est à dire en ne retenant que la valeur brute des actifs détenus par la société. On retient, pour déterminer ce coefficient, la valeur brute des actifs sociaux. En réalité, c'est un peu plus compliqué en présence d'une chaine de participations, lorsqu'on doit retraiter de la dette non déductible (DND) à un niveau d'interposition de la chaine.

Exemple : Pour déterminer le ratio immobilier, voici un premier exemple relativement simple avec une société Y détenue par une société X à 50 %. Il s'agit dans un premier temps de déterminer le coefficient immobilier de la société du bas, Y. L'emprunt bancaire n'est pas à retraiter ici.

Étape 1 : voir schéma 1

En l'espèce, le ratio immobilier sera le suivant : 300 000 € / 900 000 €, soit 1/3.

Ce coefficient est appliqué à la valeur vénale des titres, c'est-à-dire ici à 800 000 € (900 000 € d'actif – 100 000 € de passif), ce qui donne une fraction taxable de 133 333 € (800 000 € X 1/3 x 50 %).

Étape 2 : voir schéma 2

Concernant la société X, l'actif taxable (au numérateur) est constitué par son actif immobilier (400 000 €) plus la fraction taxable des titres de Y précitée, soit 133 333 €, générant ainsi un total de 533 333 €, total qui doit être divisé par l'ensemble des actifs détenus, soit en l'espèce 1 500 000 €.

Pour déterminer la fraction taxable des titres de X, il convient d'appliquer à 525 000 la participation de 60 % du foyer IFI. Le redevable devra déclarer à l'IFI 315 000 €.

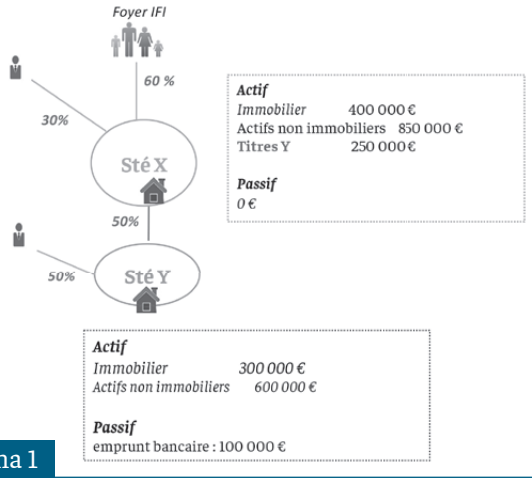


Schéma 1

Étape 1 : détermination de la fraction de la valeur des titres Y représentative des biens immobiliers

Détermination du coefficient immobilier de la société Y
= 300 000 / 900 000 = 1/3

Détermination de la valeur vénale de la société Y :
300 000 + 600 000 -100 000 = **800 000 €**

Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société Y
= 1/3 x 800 000 = **266 666, 66 €**

Détermination de la fraction de la valeur des titres Y détenus par la société X représentative d'immeubles
= 266 666,67 x 50 % = **133 333, 33 €**

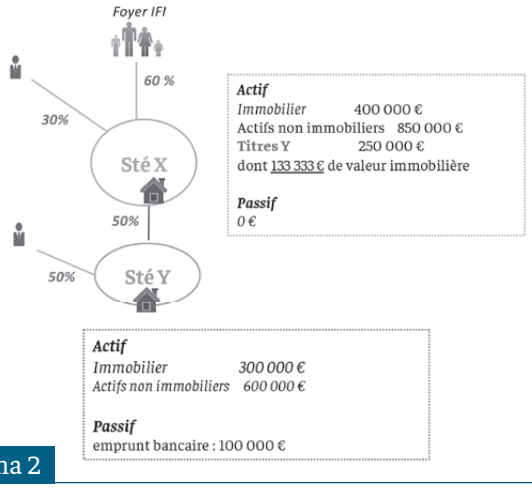


Schéma 2

Étape 2 : détermination de la fraction de la valeur des titres X représentative des biens immobiliers

Détermination du coefficient immobilier de la société X
= 533 333 / 1 500 000 = 0,35

Détermination de la valeur vénale de la société X :
400 000 + 850 000 + 250 000 = **1 500 000 €**

Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société X = 0,35 x 1 500 000 = **525 000 €**

Détermination de la fraction de la valeur des titres X représentative d'immeuble à déclarer par le redevable
= 525 000 x 60 % = **315 000 €**

3. Sandrine QUILICI – Comme nous pouvons le constater, il est nécessaire de procéder à plusieurs évaluations. Ainsi doivent être évalués, l'actif brut non immobilier, les immeubles ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement et les titres de la société. Il est donc utile de rappeler succinctement les **règles d'évaluation des titres de société**.

Selon l'article 973 du CGI, la valorisation des biens s'effectue selon les règles applicables en matière de droits de succession. Or, l'article 666 du CGI dispose que « *les droits proportionnels ou progressif d'enregistrement et la taxe proportionnelle de publicité foncière sont assis sur les valeurs* ». Il existe des cas pour lesquels le législateur a fixé des bases spécifiques pour l'évaluation. A défaut, la valeur du bien doit correspondre à sa valeur vénale, sous peine de faire l'objet, aux termes de l'article L. 17 du LPF, d'une rectification. Selon la Cour de cassation, la valeur vénale est celle qui pourrait être obtenue par le jeu de l'offre et de la demande, compte tenu de l'état dans lequel se trouve le bien et abstraction faite de toute valeur de convenance[1]. S'agissant de l'IFI, cette valeur doit être déterminée au 1er janvier, date du fait générateur de l'imposition.

Concernant les sociétés ou autres organismes, on distingue les titres de sociétés cotées, ceux de sociétés non cotées et les parts d'organismes de placement collectif (OPC). S'agissant tout d'abord des titres de sociétés cotées, la loi prévoit qu'ils doivent être évalués selon le dernier cours connu ou selon la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la date d'imposition (CGI, art. art. 973, 1, al. 3). S'agissant ensuite des titres de sociétés non cotées, il convient d'apprécier cette valeur vénale en fonction de tous les éléments permettant de se rapprocher du prix du jeu de l'offre et de la demande. En pratique, cette valeur va résulter de la combinaison de différentes méthodes (valeur mathématique, valeur de rendement, valeur de productivité, suivant une pondération à déterminer au cas par cas) suivant une pondération qui permet de prendre en considération les caractéristiques de la société et le contexte économique dans lequel elle évolue. Néanmoins, la Cour de cassation privilégie la méthode par comparaison avec des transactions antérieures de titres de la même société lorsqu'elle est possible et pertinente[2]. Il est à noter que l'administration fiscale a publié un guide de l'évaluation des titres de sociétés qui contient des éléments intéressant également les holdings de groupe, les holdings patrimoniales et les SCI. Enfin, concernant les actions de SICAV et les parts de FCP, il faut retenir la dernière valeur de rachat connue au 1er janvier de l'année d'imposition.

4. Comme nous l'avons dit, **l'enjeu majeur réside dans le passif social**. Celui-ci est en principe déductible, mais des règles particulières ont été mises en place : certaines dettes ne sont pas déductibles ou seulement selon des modalités particulières.

Les dettes sociales dont il ne peut pas être tenu compte pour l'évaluation des titres de la société sont celles présumées créées à des fins d'optimisation fiscale. Il en est ainsi de celles contractées par la société pour acquérir un actif imposable appartenant à son associé contrôlant ou encore de celles souscrites pour financer l'acquisition d'un actif imposable ou certaines dépenses afférentes à cet actif si le prêteur est un membre du foyer IFI, un membre du groupe familial ou une société/organisme contrôlé par les membres du foyer IFI.

5. Béatrix ZILBERSTEIN - Quatre situations sont visées par les règles anti-abus.

La première hypothèse est la **vente à soi-même, indépendamment de la qualité du prêteur** (art. 973, II, 1° du CGI), qui figurait dans le projet initial de loi de finances pour 2018. La situation visée est celle du redevable, propriétaire d'un actif taxable entièrement financé, qui pourrait être tenté de vendre cet immeuble à une société placée sous son contrôle et qui financerait cette acquisition par un emprunt bancaire. À l'issue de la vente, le redevable aurait encaissé un prix (non taxable à l'IFI) et détiendrait des titres d'une valeur quasi-nulle, alors qu'à l'origine, l'immeuble constituait un actif taxable. Cette dette d'acquisition étant présumée créée à des fins d'optimisation fiscale, le législateur interdit sa prise en compte pour évaluer les titres. C'est une dette non déductible (DND).

Deux conditions sont ainsi prévues :

- la dette est contractée pour l'acquisition d'un actif imposable appartenant au redevable ou à un membre de son foyer IFI, et

- la société acquéreuse est contrôlée par les membres du foyer IFI au sens de l'article 150-0 B ter.

Les personnes à prendre en compte pour vérifier l'existence du contrôle sont les seuls membres du foyer IFI. Les participations détenues par les autres membres du groupe familial au sens large (ascendant, descendants majeurs, frères et sœurs) ne sont pas retenues dans cette appréciation.

Ce contrôle est caractérisé lorsque le redevable, seul ou conjointement avec l'une des personnes de son foyer IFI (ou en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires) :

- détient la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société ou de l'organisme, ou

- exerce en fait le pouvoir de décision (une ou plusieurs personnes agissant de concert sont également considérées comme contrôlant une société lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale) ; dans ce cas, le contrôle s'apprécie *a posteriori*.

Enfin, une présomption simple de contrôle existe lorsque le redevable dispose, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux égale ou supérieure à 33,33 % et qu'aucun autre associé ne détient, directement ou indirectement, une fraction supérieure. Cette présomption peut être combattue par tout élément de preuve justifiant que ce contrôle est en réalité exercé par d'autres personnes.

Quand apprécie-t-on le contrôle ? **Nous comprenons des termes de la loi que le contrôle de la société acquéreuse s'apprécie au moment de l'acquisition du bien** appartenant au redevable, car la loi vise l'« *acquisition d'un actif imposable à une personne du foyer IFI qui contrôle la société acquéreur* ». Les

1 Cass. com., 23 oct. 1984, n° 82-17.054 et n° 83-11.051.

2 Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17.788

commentaires administratifs se contentent de paraphraser la loi et ne sont pas d'un grand secours.

6. Sandrine QUILICI - Si cette compréhension de la loi est la bonne, ne risque-t-on pas de se retrouver emprisonné dans cette règle anti-abus alors même que la **situation capitalistique aurait évolué, entraînant une perte de contrôle du foyer IFI** ?

7. Béatrix ZILBERSTEIN - Si le contrôle de la société acquéreuse par le foyer IFI s'apprécie à la date d'acquisition de l'immeuble et non au 1er janvier de l'année d'imposition, ce qui nous semble découler du texte, c'est effectivement un risque.

La situation du redevable serait alors figée dès lors que ce dernier contrôlait la société acquéreur. Le solde de la dette d'acquisition contractée par la société acquéreur ne serait jamais déductible en application de la règle anti-abus, alors même que le foyer IFI perdrait ultérieurement le contrôle de la société acquéreur au sens de l'article 150-0 B ter (contrôle capitalistique, notamment).

Mais si cette lecture de la loi est la bonne, le **même raisonnement devrait être tenu en l'absence de contrôle par le foyer IFI, de la société acquéreuse, à la date d'acquisition d'un actif taxable**. Dans ce cas, la clause anti-abus ne s'appliquerait pas et la dette d'acquisition serait alors déductible peu important que le foyer IFI acquière ultérieurement le contrôle de cette société.

Nous retrouvons cette problématique lorsque la dette est contractée par une société auprès d'une entité contrôlée par le redevable avec son foyer IFI et / ou le cercle familial élargi.

8. Au cours des travaux parlementaires, le législateur a souhaité étendre la règle anti-abus que nous venons d'exposer afin de viser également les **dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'acquisition d'un actif imposable[3] auprès :**

- d'un membre du foyer IFI (art. 973, II, 2° du CGI), ou

- d'un membre du groupe familial de l'un des membres du foyer IFI (art. 973, II, 3° du CGI), ou

- d'une société ou un organisme contrôlé par les membres du foyer IFI et leur groupe familial (art. 973, II, 4° du CGI).

Dans ces hypothèses, la dette n'est pas déductible et nous reviendrons sur la question de la proportionnalité.

9. Sandrine QUILICI – Ceci étant, les règles anti-abus sont accompagnées de clauses de sauvegarde permettant toutefois, sous réserve de répondre aux conditions, la prise en compte de ces fameuses dettes pour l'évaluation des titres de la société. La **première clause de sauvegarde a trait à l'absence de but principalement fisca**l et vise les hypothèses suivantes : la vente à soi-même, le prêt consenti par un membre du foyer IFI et celui consenti par une entité contrôlée. La **seconde clause de sauvegarde concerne le caractère normal des conditions du prêt** et vise celui consenti à la société par un membre du cercle familial élargi.

Première clause de sauvegarde : la loi prévoit que la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie que **le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal[4].** En l'absence de commentaires administratifs, cette rédaction avait suscité pas mal d'émoi. En effet, on pouvait craindre que les impôts pris en compte pour déterminer la nature de l'objectif ne se limitent pas à l'IFI et par voie de conséquence, le fait que le prêt ait été contracté avant l'entrée en vigueur du dispositif ne soit de nature à le faire bénéficier de la clause de sauvegarde.

Finalement, la doctrine administrative exprimée au BOFiP retient une définition plutôt favorable au contribuable.

Ainsi, le BOFiP du 8 juin 2018 précisait que la notion de but principalement fiscal s'appréciait au regard de la charge IFI à laquelle est assujettie le redevable[5].

Cette précision a été supprimée dans la mise à jour du 5 mai 2019 mais la lecture du reste du paragraphe qui n'a pas été modifié, ou à la marge, nous conforte sur le fait que cette position n'est pas remise en cause.

En effet, la doctrine administrative prévoit qu'est susceptible de caractériser un objectif principalement autre que fiscal l'hypothèse où la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1er janvier 2018, ou à une date nettement antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt[6].

Ainsi, un compte-courant constitué antérieurement au 1er janvier 2018 ou à une date nettement antérieure à l'assujettissement à l'IFI n'a pas en principe un objectif principalement fiscal.

Pour les passifs postérieurs à cette date, tout l'enjeu pour le redevable va être de démontrer que la mise en place de la dette n'a pas pour principal objectif de réduire l'assiette taxable à l'IFI.

À cet égard, l'administration précise que lorsque la dette est mise en place avec plusieurs objectifs différents, l'analyse du caractère principal de l'un des objectifs résulte d'une appréciation de fait tenant notamment compte du montant de l'économie d'impôt résultant de la minoration de l'assiette imposable à l'IFI rapporté à l'ensemble des gains ou avantages de toute nature obtenus du fait du montage.

Fort de cette définition, quels arguments pourraient être invoqués pour justifier d'un objectif non principalement fiscal, notamment dans le cadre d'une vente à soi-même ?

10. Pascal JULIEN SAINT-AMAND - Dans le cas d'un refinancement avec un compte-courant, il sera difficile de justifier d'un but non principalement fiscal. Dans le cas du financement par une dette bancaire de la vente à une société détenue par le contribuable, plusieurs arguments peuvent être avancés : une volonté de diversification du patrimoine (création d'un patrimoine mobilier), une volonté de racheter une entreprise ou réaliser un investissement qui ne serait pas possible sans liquidités. Dans ce cas, le but principal est d'obtenir de la trésorerie. Un dernier argument, plus risqué,

3 Bien, droit immobilier et, pour l'IFI 2019, également titre de société.

4 CGI, art. 973, II avant dernier alinéa.

5 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 8 juin 2018, § 240.

6 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 5 mai 2019, § 240.

consisterait à faire valoir que le gain retiré en matière d'IFI est moins intéressant que celui retiré en revenus fonciers.

11. Sandrine QUILICI - La **seconde clause de sauvegarde** ne concerne que les prêts consentis par un membre du cercle familial élargi. Dans ce cadre, le dernier alinéa du II de l'article 973 du CGI dispose que la clause anti abus ne s'applique pas « *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* ». Par ailleurs, la doctrine administrative indique que le caractère normal du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné, ce qui semble impliquer la stipulation d'un intérêt[7]. Nous avons donc une difficulté en présence d'un compte-courant d'associé, opération que la Cour de cassation analyse juridiquement comme un prêt relevant des dispositions du code civil[8].

En effet, ces prêts sont généralement sans intérêts lorsqu'ils sont effectués dans un cadre familial, étant précisé que la stipulation d'un intérêt n'est envisagée par le code civil que comme une simple possibilité[9]. En outre, sauf convention de blocage, les comptes courants sont remboursables à tout moment et sont donc à durée indéterminée[10].

En conséquence, en présence d'un compte-courant d'associé, il n'y a, le plus souvent, ni convention, ni échéance, ni remboursements effectifs, ni terme, ni intérêt.

Dès lors, comment voir dans ces comptes-courants d'associés des prêts réalisés dans des conditions anormales ?

Cela étant, compte tenu de l'aléa attaché à l'interprétation par l'administration de la clause de sauvegarde, est-il possible de justifier du caractère normal des conditions de prêt au sens de la loi et de la doctrine administrative en présence d'un compte-courant ?

12. Laurent BENOUDIZ - Non ! Sauf à transformer ce compte-courant en quelque chose qui ressemble à un emprunt bancaire (acte enregistré, tableau d'amortissement et remboursements périodiques).

13. Sandrine QUILICI – Comme nous pouvons le constater, tout tourne autour de la dette sociale et de son traitement. Or, selon la qualification de la dette, son objet et ses modalités de remboursement, sa prise en compte n'aura pas la même incidence sur l'évaluation des titres et en conséquence, sur la base imposable à l'IFI.

7 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 270.

8 Cass. com., 18 nov. 1986, n° 84-13.750.

9 C. civ., art. 1905.

10 La Cour de cassation a tiré les conséquences du caractère remboursable à tout moment du compte courant en jugeant que les dispositions de l'article 1900 du code civil, qui offrent au juge la possibilité de fixer un terme pour la restitution d'un prêt, ne lui sont pas applicables au (Cass. com., 10 mai 2011, n° 10-18.749).

II. Structuration de la dette

14. Daniel GUTMANN – Deux sujets vont particulièrement retenir notre attention : d'une part la déductibilité ou non de la dette, qui dépend de sa qualification et, d'autre part, son refinancement.

A. Qualification de la dette

15. Les dettes obéissent à un régime différent selon leur nature.

Les **prêts *in fine* et les prêts sans terme** sont soumis à un régime spécifique, qui s'explique par la crainte du législateur que le contribuable déclare chaque année une dette qui ne diminue jamais, sauf à son extinction. A donc été mis en place un système d'amortissement fictif des prêts *in fine* et des prêts sans terme. La qualification présente également des enjeux qui ne sont pas les mêmes selon que les souscripteurs de la dette sont les membres du foyer IFI ou des sociétés.

Prêt *in fine* souscrit par une personne physique (art. 974, 2° du CGI) - Les dettes qui correspondent à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat et qui sont contractées pour l'achat d'un actif imposable sont déductibles de manière proratisée dans le temps. Par exemple, pour un prêt *in fine* de 100 d'une durée de 10 ans, il convient de déclarer chaque année un passif qui diminuera d'1/10e jusqu'à l'extinction du contrat de prêt.

Prêt sans terme souscrit par une personne physique (art. 974 du CGI) - Le législateur n'envisage ici encore que le cas où le prêt sans terme est contracté pour l'achat d'actifs imposables. Ici, le législateur, dans sa grande créativité, a décidé que le prêt est réputé stipulé pour une durée de 20 ans et faire l'objet d'un remboursement linéaire. Le législateur a donc prévu un amortissement théorique qui reproduit le même mécanisme que dans le cas du prêt *in fine*.

Ces mécanismes sont-ils **conformes à la Constitution** ? En effet, il aurait pu être considéré que la loi avait instauré une sorte de présomption de fraude fiscale allant au-delà des nécessités de la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (rompant ainsi avec le principe de proportionnalité). Ceci n'a pas convaincu le Conseil constitutionnel, ce qui n'est pas surprenant puisque ce dernier établit une distinction entre les règles qui visent à lutter contre la fraude fiscale et les règles qui visent à instituer des mécanismes visant à lutter contre l'optimisation fiscale. Ici, nous sommes plutôt confrontés à une règle anti-optimisation. Le Conseil constitutionnel l'a jugée conforme à la Constitution[11], donc il n'y a plus matière à discussion.

Prêts sans terme ou *in fine* souscrits par une société - Jusqu'à la loi de finances pour 2019, le législateur n'avait pas envisagé l'hypothèse dans laquelle ces prêts auraient été souscrits par une personne morale. L'article 973, III du CGI prévoit en revanche désormais que les prêts *in fine* ou sans terme d'une société ne sont déductibles que selon les

11 CC, 28 déc. 2017, n° 2017-758 DC, § 75.

modalités vues ci-dessus pour les personnes physiques.

Nous précisons que ne sont ici visées que les dettes contractées pour l'achat d'un actif imposable. Si une société a souscrit un prêt *in fine* ou sans terme pour acquérir autre chose qu'un actif imposable, le III ne trouve pas à s'appliquer et les dettes sociales demeurent librement déductibles pour les besoins de la détermination de la valeur imposable des parts. Ce constat est en lui-même porteur d'espoirs/d'interrogations (selon les cas) en cas de refinancement.

16. Les **principes sont clairs mais leur application peut poser problème**.

Concernant les **comptes-courants**, si l'on venait à considérer que le compte-courant déductible (une fois franchi l'obstacle de la clause de sauvegarde) est un prêt sans terme, il faudrait alors appliquer les règles exposées ci-dessus.

Autre exemple, le **prêt lombard**, qui est un contrat de prêt prévoyant la mise à disposition par un établissement de crédit à une personne physique ou morale d'une certaine somme sous la forme d'avances à terme fixe de 12 mois, facilité de crédit pouvant être prorogée moyennant l'octroi éventuel d'une nouvelle avance. Comment qualifier ce type de prêt ? La question n'est pas évidente car, il y a **plusieurs façons de raisonner selon les circonstances et la rédaction du contrat**. Si la faculté de crédit est automatiquement reconductible pour une durée indéterminée, il paraît difficile de considérer que le prêt est conclu pour une durée d'un an, les contrats successifs pouvant présenter ici un caractère indivisible en raison de leur interdépendance : il faudrait alors appliquer les règles du prêt sans terme (amortissement fiscal sur 20 ans) ou celles du prêt *in fine* (si le renouvellement de l'avance est prévu pour s'arrêter au bout d'une période prédéterminée). L'alternative serait de considérer qu'il n'y a qu'un seul prêt d'un an, le seul à être réellement affecté à l'acquisition du bien, suivi d'autres prêts de même durée n'ayant plus le même objet, mais cette analyse ne paraît pas généralement pas applicable. Elle appelle en revanche une réflexion sur le traitement de prêts se succédant dans le temps, question d'une particulière acuité lorsque le prêt initial fait l'objet d'un **refinancement**.

B. Refinancement de la dette

17. La question du refinancement se pose souvent, que l'on soit en présence de dettes souscrites par personnes physiques ou morales : refinancement d'une dette amortissable par une nouvelle dette amortissable, d'une dette *in fine* par une nouvelle dette *in fine*, d'un crédit amortissable par un compte-courant ou d'un compte-courant par un prêt bancaire.

Les situations sont plus ou moins complexes selon les cas mais la question est toujours celle du traitement fiscal de la succession de deux dettes. Si l'on suppose que le premier emprunt a été affecté à un actif taxable, et **si ce premier emprunt est remboursé au moyen d'un second emprunt, la question est la suivante : ce second emprunt est-il toujours en lien avec un actif taxable et donc déductible pour les besoins de l'IFI ?**

La question du lien entre emprunts successifs n'est pas totalement nouvelle car à l'époque de l'ISF, elle se présentait pour les non-résidents (déjà assujettis sur leurs actifs immobiliers). La question est également classique en matière de revenus fonciers puisque les charges financières peuvent être déduites et le Conseil d'État s'est plusieurs fois prononcé pour savoir si des charges résultant d'emprunts substitutifs pouvaient être déductibles. Il existe même un embryon de jurisprudence en matière de BIC à propos d'un emprunt substitutif[12]. Une doctrine administrative bien plus explicite existe toujours en matière de revenus fonciers, mais est-elle transposable en matière d'IFI ? Selon une approche formelle, la réponse est évidemment négative, mais si l'on va au-delà de la forme et que l'on s'intéresse à la substance, de bonnes raisons permettent de considérer que ce qui vaut en matière d'IR pourrait valoir en matière d'IFI. Dans le premier cas, on cherche à déterminer un revenu net et dans le second une fortune nette : les deux problématiques sont donc voisines.

18. Par ailleurs, il est important de mesurer la **différence des enjeux selon que le débiteur originel est une personne physique ou une société**, car la loi de finances pour 2019 a étendu la règle d'amortissement fictif des dettes *in fine* à celles contractées par des sociétés détenant des actifs imposables afin notamment « *d'assurer, dans un objectif d'égalité de traitement conforme à l'intention du législateur lors de l'adoption de la loi de finances pour 2018, une* ***application uniforme*** *des règles de déductibilité des dettes, à la fois pour ce qui concerne la valorisation des parts ou actions imposables et pour le calcul du montant de passif déductible de l'assiette* », selon la formule qui figure dans les travaux préparatoires.

Or, le tableau ci-dessous illustrant une succession de dettes *in fine* démontre que l'objectif n'est pas véritablement atteint :

	Passif IFI (prêt souscrit par un membre du foyer)	Evaluation de titres de société *(prêt souscrit par une société)*
Si le **lien** entre la 1re et la 2nde dette est **consacré**	La 2nde dette est **déductible et subit l'amortissement fictif**	La 2nd dette est **déductible et subit l'amortissement fictif**
Si le **lien** entre la 1re et la 2nde dette est **dénié**	La 2nde dette n'a plus d'objet immobilier. Elle n'est **pas déductible**	La 2nd dette n'a plus d'objet immobilier. Elle est **déductible et ne subit pas d'amortissement fictif**

S'agissant d'une personne physique, en présence d'une dette *in fine* qui fait l'objet d'un remplacement par une seconde dette *in fine*, la personne physique a tout intérêt à montrer que la seconde dette est liée à la première, faute de quoi elle devient non déductible.

En matière de refinancement de dette sociale, la question se pose différemment. Si une société a souscrit une dette *in fine* pour acquérir un actif imposable, elle sera déductible selon le mécanisme de l'amortissement fictif qu'a envisagé le législateur. En cas de nouvelle dette, la rupture du lien avec la première a

12 CE, 13 juill. 2007, n° 287364.

pour effet que la nouvelle dette devient intégralement déductible alors qu'elle ne l'était que partiellement jusqu'alors.

Selon les situations, on privilégiera donc la rupture ou la conservation du lien.

À cet égard, le BOFiP est peu disert sur les conditions dans lesquelles le refinancement est réputé poursuivre la dette initiale et précise que la nouvelle dette est déductible en cas de rachat de prêt *in fine* souscrit par une personne physique[13].

Compte tenu des enjeux différents du refinancement selon que la dette est souscrite par une personne physique ou une société, **une attention particulière doit donc être portée à la rédaction des nouveaux contrats de prêt** selon que l'on recherche la poursuite du prêt originel (prêt souscrit en direct) ou la rupture du lien entre le premier et le second prêt (prêt souscrit par une société).

19. Sandrine QUILICI - En présence d'un refinancement, **quels critères sont susceptibles d'être pris en compte pour le maintien du lien** entre la dette initiale et la dette successive ?

20. Daniel GUTMANN - Tout dépend du point de savoir si l'on retient les quelques critères de la jurisprudence sur les emprunts substitutifs. Si oui, le Conseil d'État semble avoir pour théorie implicite de rechercher la continuité de l'objet de l'endettement. Il faudra donc notamment s'interroger sur la question de savoir si le second contrat fait mention du premier et si le montant emprunté correspond au solde de la dette initiale.

21. Sandrine QUILICI - Une fois le financement mis en place, on peut donc se trouver en présence d'une dette entrant dans le champ des clauses anti-abus, d'une dette *in fine* ou sans terme. Dans ces cas, des retraitements sont à opérer et ainsi que nous allons le constater, non seulement ces opérations de retraitement sont loin d'être simples mais également de nombreuses questions se posent.

13 « *Est déductible la dette résultant d'un rachat de prêt par un établissement bancaire lorsque la dette correspondant au prêt racheté était elle-même déductible* » (BOI-PAT-IFI-20-40-10, § 170).

III. Déductibilité de la dette sociale

22. Béatrix ZILBERSTEIN - La loi interdit ou encadre la déduction de certaines dettes sociales. Lorsque le redevable est dans le champ d'une règle anti-abus, il convient de se demander s'il peut bénéficier de la clause de sauvegarde prévue par la loi. Soit il peut en bénéficier, la règle anti-abus est alors paralysée et il se trouve dans la même situation que s'il n'avait pas été dans le champ de la règle anti-abus : la dette sociale est déductible totalement, sous réserve des règles d'amortissement fictif des prêts *in fine* et sans terme. Soit il ne peut pas bénéficier de la clause de sauvegarde, la règle anti-abus va s'appliquer, et il faut déterminer le montant de la dette à réintégrer.

En premier lieu, nous allons nous interroger sur le quantum de la dette à réintégrer lorsque la règle anti-abus s'applique. En second lieu, nous allons réfléchir, à l'aide d'un exemple, sur les modalités d'application des règles d'amortissement des prêts *in fine* et sans terme lorsque de tels prêts sont contractés auprès d'une société, c'est-à-dire quand il s'agit de prêts d'associés.

A. Quantum de réintégration en cas d'application des règles anti-abus

23. On relève d'une part des divergences entre la loi et les commentaires administratifs, et d'autre part, des contradictions dans les commentaires administratifs eux-mêmes (voir le tableau ci-dessous).

La loi prévoit ainsi une réintégration de la dette à proportion de la participation du redevable dans la société endettée. L'administration retient également cette « proportionnalité », en précisant qu'elle est déterminée en fonction de la participation directe et indirecte du redevable.

Mais dans les conséquences qu'elle tire de la non-déductibilité, elle s'éloigne ensuite des règles légales de proportionnalité, dans un sens défavorable au redevable. La solution administrative est logique, mais elle diffère néanmoins de

Hypothèses	**Application de la loi**	**Application du BOFiP** (BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019)
Vente à soi-même	**Intégralité de la dette** *(CGI, art. 973, II, 1°)*	**Intégralité de la dette** (§ 70)
Dette sociale contractée auprès de membre(s) du foyer IFI	**à proportion** de la participation **du redevable** dans la société, **seul ou conjointement avec les autres membres du foyer IFI** (CGI, art. 973, II, 2°)	**à proportion** de la participation détenue, directement ou indirectement, **par le redevable et les membres du foyer IFI** dans la société ou l'organisme (§ 120)
Dette sociale contractée auprès du cercle familial élargi	**à proportion** de la participation **du membre du cercle familial** dans la société, **seul ou conjointement, avec les membres du foyer IFI** (CGI, art. 973, II, 3°)	**à proportion** de la participation **détenue,** directement ou indirectement, **par le redevable et les membres du foyer IFI** dans la société ou l'organisme (§ 120)
Dette sociale contractée auprès d'une entité contrôlée	**à proportion** de la participation **du redevable** dans la société **seul ou conjointement avec les autres membres du foyer IFI** (CGI, art. 973, II, 4°)	**à proportion** de la participation **détenue,** directement ou indirectement, **par le redevable et les membres de son foyer** dans la société ou l'organisme (§ 150)

la loi : l'administration réintègre ainsi la totalité de la dette à l'actif de la société (et non pas à la seule proportion de la participation du redevable), la proportionnalité de la prise en compte dans l'assiette de l'IFI résultant de l'imposition de cet actif à hauteur du coefficient immobilier et de la participation du redevable.

L'administration précise ainsi : « *En pratique* ***deux cas de figure*** *sont possibles :*

- la dette est contractée par la société ou l'organisme dont le ***redevable détient directement des parts*** *ou actions. Dans ce cas de figure, le redevable se contente de revaloriser du montant de la dette non déductible la valeur vénale de l'entreprise. Il applique ensuite à cette valeur rectifiée 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 qu'il détient ;*

- la dette est contractée par une société ou un organisme dont le ***redevable détient indirectement des parts*** *ou actions. Dans ce cas de figure, le redevable devra revaloriser du montant de la dette non déductible la valeur vénale de la société ou de l'organisme qui a contracté cette dette. La valeur vénale rectifiée de ces titres viendra augmenter l'actif imposable et l'actif total de la société ou de l'organisme qui les détient et, par conséquent, affectera la proportion de la valeur imposable des titres de cette dernière. Cette correction doit être reproduite tout au long de la chaîne de participation jusqu'à la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions* »[14].

En cas de détention indirecte et en présence de **comptes-courants d'associés**, l'administration majore la valeur vénale des titres détenus directement par le redevable du montant de l'ensemble des avances en compte-courant d'associé que ce dernier a consenties aux sociétés du groupe et à proportion de la participation de la société qu'il détient directement dans ces sociétés.

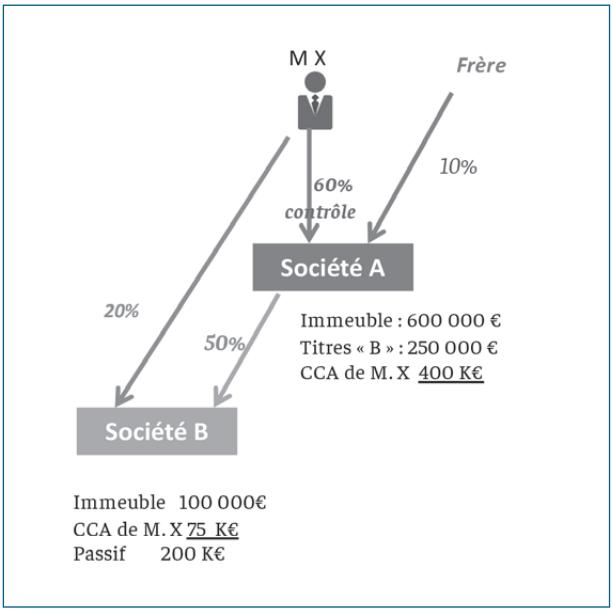
Comment justifier cette solution ? Par la combinaison des articles 965, 2° et 973, II, 2° du CGI :

- art. 965, 2° du CGI : « l›assiette de l'IFI est constituée à hauteur de la fraction de la valeur des titres représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l›organisme.

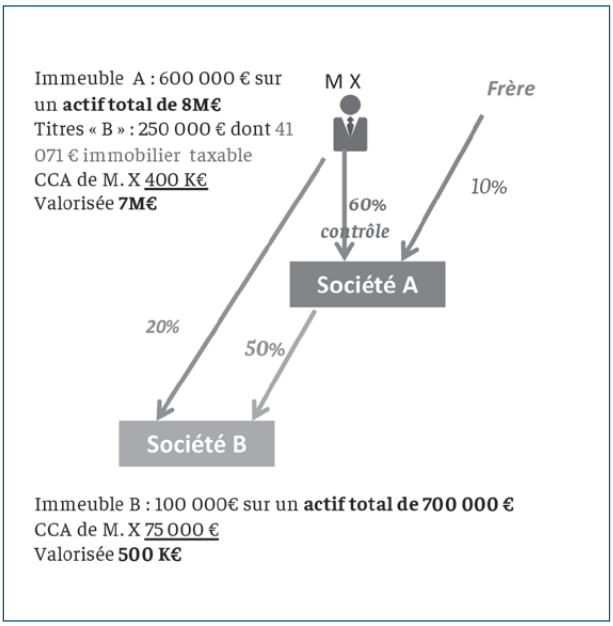
- art. 973, II, 2° : « *Pour la valorisation des titres, sont exclues les dettes contractées directement ou indirectement, par une société auprès du redevable, pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable, à proportion de la participation que détient cette personne dans la société ou l'organisme, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965* ».

24. L'administration fournit l'exemple suivant[15].

Exemple : M. X détient 60 % du capital de la société A qu'il contrôle et 20 % du capital de la société B. Son cercle familial détient 10 % de la société A.
La société A est valorisée 7 M€. Elle détient un actif d'une valeur vénale de 8 M€ dont un immeuble imposable d'une valeur vénale de 600 000 € et une participation de 50 % dans la société A d'une valeur vénale de 250 000 €.
La société B est valorisée 500 K€. Elle détient un actif de 700 000 € auquel figure un immeuble imposable d'une valeur vénale de 100 000 €. À son passif, figure une dette de 200 000 €.
Les deux immeubles imposables détenus par les sociétés A et B ont été acquis par financement en compte-courant d'associé de M. X.



Solution : Ces comptes-courants d'associés ne sont pas déductibles pour l'évaluation des parts de A et B dont la valeur doit être retraitée. Ce retraitement va majorer la valeur des titres de la société A et impacter le calcul du coefficient immobilier de A (qui tient au retraitement de la DND à proportion de la participation de A dans B). On s'éloigne de la valeur vénale réelle telle que visée par la loi pour calculer le coefficient immobilier, puisqu'on retient une valeur vénale revalorisée.



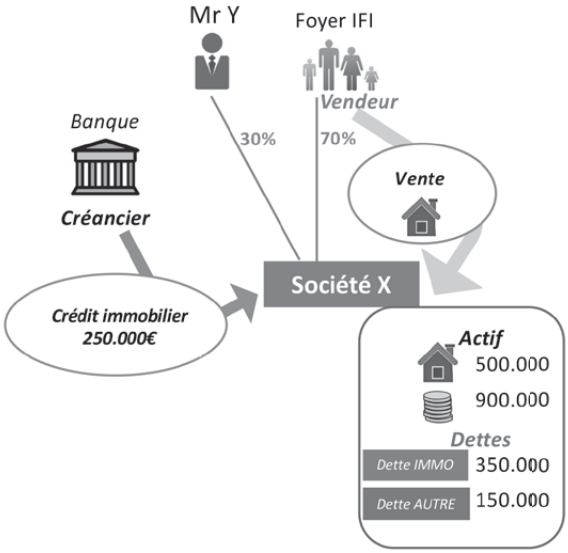
14 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 200.

15 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 210.

Titres B	**Valeur vénale réelle retraitée**	Valeur vénale de B + montant de l'emprunt non déductible (CCA) = 500 000 + 75 000) = **575 000 €**
	Coefficient imposable	= 100 000 / 700 000 = **1/7**
	Fraction imposable de la valeur des titres « B » détenus directement par M X	= 575 000 x 1/7 x 20% = **16 428 €**
Titres A	**Valeur vénale retraitée**	Valeur vénale de A + montant de l'emprunt non déductible (CCA) = 7 000 000 + **400 000** + (**75 000** € x 50 %) = **7 437 500 €**
	Actif imposable retraité de « A »	Immeuble imposable + fraction de la valeur des titres B imposable : = 600 000 + [575 000 x 1/7 x 50 %]) = 600 000 + 41 071 = **641 071 €**
	Actif total retraité de « A »	en tenant compte de la revalorisation des titres « B » : = (8 000 000 + [75 000 x 50 %]) = **8 037 500 €**
	Coefficient imposable des parts « A »	= 641 071 / 8 037 500 = 0,08
	Fraction taxable des titres « A »	= 7 437 500 x 0,08 x 60 % = **357 000 €** et non 355 929 €

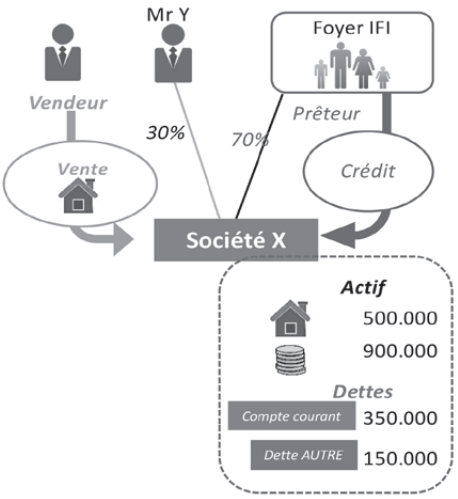
25. L'application de la règle édictée par l'administration concerne également les cas de vente à soi-même (la dette n'est retraitée que pour le redevable et pour l'autre associé, l'emprunt bancaire est déductible dans les conditions de droit commun), de dette contractée auprès du foyer IFI ou du cercle familial élargi.

> Vente d'un « actif imposable » à soi-même



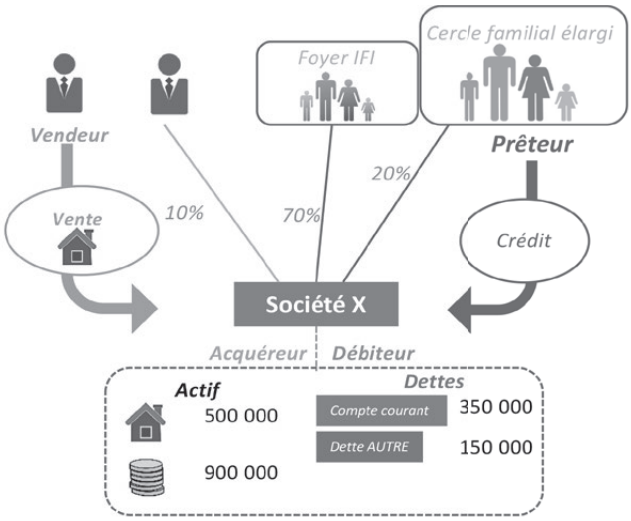
	Foyer IFI	*M. Y*
Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500 000/1 400 000 = **0,357**	= **0,357**
Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1 400 000 – 500 000 = 900 000€	= 900 000 €
Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	Détermination de la valeur vénale retraitée de la société X : *intégration de la dette non déductible* = 900 000 € + 350 000 € = **1 250 000 €**	= 900 000 x 0,357 x **30 %** = **96 390 €**
	= 1 250 000 x 0,357 x **70 %** = **312 375 €**	

> **La dette sociale est contractée auprès de membres du foyer IFI**



Situation		Application de la loi	Application du BOFiP
Foyer IFI	Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500 000/1 400 000 = **0,357**	= **0,357**
	Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1 400 000 – 500 000 = 900 000€	= 900 000 €
	Détermination de la valeur vénale retraitée de la société X	*Intégration du CCA* ***à hauteur de la participation du foyer IFI :*** = 900 000 € + (350 000 x **70 %**) = **1 145 000 €**	*Intégration du CCA* ***à hauteur de 100 %*** = 900 000 € + 350 000 = **1 250 000 €**
	Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	= 1 145 000 x 0,357 x **70 %** = **286 135,50 €**	= 1 250 000 x 0,357 x **70 %** = **312 375 €**
M.Y	Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	= 900 000 x 0,357 x **30 %** = **96 390 €**	= 900 000 x 0,357 x **30 %** = **96 390 €**

> **La dette sociale est contractée auprès du cercle familial élargi**



		Application de la loi	Application du BOFiP
Foyer IFI	Détermination du coefficient immobilier de la société X	= 500 000 / 1 400 000 = **0,357**	= **0,357**
	Détermination de la valeur vénale de la société X	= 1 400 000 – 500 000 = 900 000 €	= 900 000 €
	Détermination de la **valeur vénale retraitée** de la société X	*Intégration du CCA* ***à hauteur de la participation du prêteur et des membres du foyer IFI :*** = 900 000 € + (350 000 x **90%**) = **1 215 000 €**	*Intégration du CCA* ***à hauteur de 100 % :*** = 900 000 € + 350 000 = **1 250 000 €**
	Détermination de la fraction de la valeur des parts « X » à déclarer à l'IFI	= 1 215 000 x 0,357 x **70 %** = **303 628,50 €**	= 1 250 000 x 0,357 x **70 %** = **312 375 €**

B. Déduction encadrée des dettes afférentes à des prêts *in fine* ou sans terme

26. À compter de 2019, les prêts *in fine* à terme fixe et les prêts sans terme fixe contractés, directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable, sont pris en compte pour la valorisation des parts ou actions à hauteur du montant déductible défini au II de l'article 974, *i.e.* chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale :

- à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt, pour les prêts *in fine* à terme fixe ;
- à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt, pour les prêts sans terme fixe.

Le montant déductible est donc un montant théorique, calculé sur la base d'un amortissement fictif et linéaire du capital, sur la durée du prêt si un terme a été fixé, sur 20 ans à défaut.

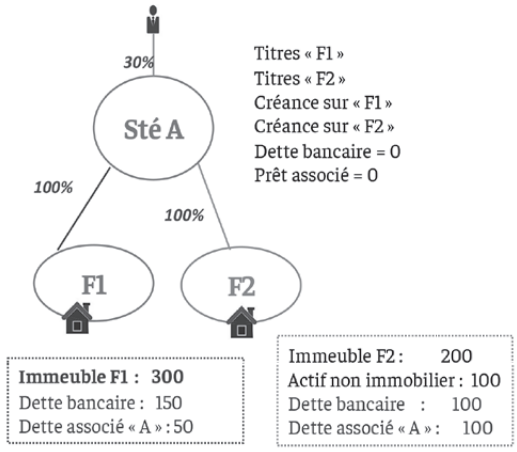
Exemple : Soit des prêts bancaire et « associés » *in fine*, en **année 5** sur une **durée totale** d'emprunt de **10 ans**. Il s'agit de retraiter la valeur des titres pour tenir compte des règles d'amortissement de ces prêts.

Voir schémas 3 et 4

Au niveau des filiales, on retraite la valeur des titres de F1 et F2 : on applique la loi et l'article 965, 2° qui nous dit que l'on retient la valeur nette des titres déterminée conformément à l'art. 973, notamment son III. L'article 973, III indique que pour la valorisation des titres, les dettes correspondant aux prêts *in fine* sont prises en compte chaque année selon les règles d'amortissement connues (art. 974, II).

Quid de la créance de A sur F1 et F2 ? Doit-on la retraiter ? La loi est muette. À suivre la loi, il ne convient de retraiter que la dette. Mais le législateur a-t-il vu le problème ? Là encore, il vient contaminer les règles de déductibilité des dettes sociales avec les règles prévues pour le passif personnel. Si l'on ne retraite pas la créance dans A, cela revient à majorer la valeur des titres de la société créancière. Il y a une vraie dissymétrie de traitement entre dette

Détermination de la fraction de la valeur des titres F1 et F2 représentative d'immeubles



F1 valorisée = [300 – (150 + 50)] = **100**

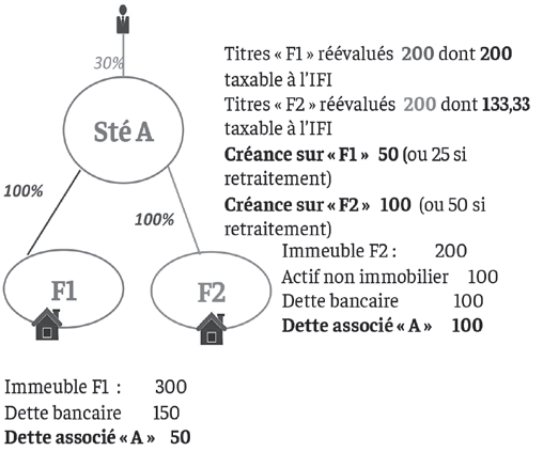
1. Détermination du **coefficient** immobilier de la société F1 = 1
2. Détermination de la **valeur vénale de F1 retraitée de la dette non déductible**
   = 100 + [(150 + 50) – (150 + 50) x 5/10] = 200
3. Application du coefficient immobilier à la valeur vénale corrigée des titres F1
   = 200 x 1 = 200
4. Détermination de la fraction de la valeur des titres F1 représentative d'immeuble = **200**

F2 valorisée = [(200 + 100) – (100 + 100)] = 100

1. Détermination du **coefficient** immobilier de la société F2 = 200 / 300 = 2/3
2. Détermination de la **valeur de F2 retraitée de la dette non déductible**
   = 100 + [(100 + 100) – (100 + 100) x 5/10] = 200
3. Application du coefficient immobilier à la valeur vénale corrigée des titres F2
   = 200 x 2/3 = 133,33
4. Détermination de la fraction de la valeur des titres F2 représentative d'immeuble = **133,33**

Schéma 3

Détermination de la fraction de la valeur des parts de la société A à déclarer à l'IFI



1. Société « A » après réévaluation = 200 + 200 + 150 (ou 75) = **550** (ou 475)
2. **Coefficient** immobilier la société « A » = (200 + 133,33) / 550 = 333,33 / 550 = 0,61 (ou 0,70)
3. Application du coefficient immobilier à la valeur vénale de la société « A » = 550 x 0,61 = 335,5 ou (332,5)
4. **Détermination de la fraction de la valeur des parts de la société « A » à déclarer à l'IFI** : 335,5 x 30 % = **100,65 €** (ou 99,75 €)

Schéma 4

et créance ! Certes le coefficient est minoré, mais comme la valeur des titres est majorée significativement, au final, cela est pénalisant… Sur ce point, une précision de l'administration serait la bienvenue.

27. Sandrine QUILICI – On se rend bien compte qu'entre les clauses anti-abus d'un côté et les nouvelles modalités de traitement des prêts in fine dans les sociétés de l'autre, le sujet du traitement des comptes courants s'avère particulièrement complexe.

IV. Traitement des comptes-courants

28. Laurent BENOUDIZ – Il existe deux types de comptes-courants d'associés soumis aux règles anti-abus : le compte-courant appartenant au redevable ou à un membre de son foyer fiscal (art. 973, II, 2°), et le compte-courant appartenant aux membres de son cercle familial (art. 973, II, 3°). Dans les deux cas, des mesures de sauvegarde différentes s'appliquent : l'absence d'objectif principalement fiscal dans le premier cas, et le caractère normal des prêts dans le second.

Pourquoi des règles différentes ? On peut supposer que le compte-courant jugé le plus douteux par le législateur est celui qui appartient au contribuable lui-même, compte-courant mis en place dans un but d'optimisation. À cet égard, le critère de l'absence d'objectif principalement fiscal que doit démontrer le contribuable paraît assez compliqué à respecter.

Lorsque le compte-courant appartient aux membres du cercle familial du redevable, par exemple en cas de prêt consenti par un parent pour aider un enfant à acquérir un bien, il s'agit cette fois d'éviter que la dette ne soit complètement fictive. Le législateur demande donc que ce prêt familial soit un véritable prêt et que le contribuable puisse « *justifier du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.* » Malheureusement, la doctrine administrative énonce, alors que la loi ne le prévoit pas, que le caractère normal des conditions du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné[16]. Or, en pratique, peu de comptes-courants sont traités comme des prêts bancaires, ce qui rend cette clause de sauvegarde bien souvent impossible à satisfaire. La doctrine administrative considère en revanche, à juste titre, qu'un compte-courant constitué avant l'entrée en vigueur de l'IFI remplit automatiquement le critère de l'absence d'objectif principalement fiscal. Il en résulte que les comptes-courants du foyer sont plus faciles à déduire que ceux provenant du cercle familial, ce qui est probablement le contraire de l'intention du législateur.

29. Une autre difficulté provient de la nouvelle contrainte, à compter du 1er janvier 2019, liée à la mise en place des **règles relatives aux prêts sans terme fixe** pour les sociétés : les dettes ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, contractées pour l'achat d'un actif imposable, sont ainsi déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt. Or il est assez rare qu'un compte-courant d'associé prévoit des remboursements avec un terme fixe. Faut-il alors le retraiter ? Faut-il limiter les retraitements aux comptes-courants exclusivement contractés directement pour l'achat d'un actif imposable ? Il nous semble que la lettre du texte, en visant les dettes « contractées pour l'achat d'un actif imposable » va dans ce sens. Ainsi, les comptes-courants substitutifs à une dette initiale ne devraient pas être soumis aux clauses anti-abus. D'ailleurs, l'administration elle-même considère que le rachat de crédit constitue une dette déductible.

La position à retenir selon l'origine du compte-courant est résumée dans le tableau ci-dessous, étant précisé que comptablement, il n'existe aucune difficulté pour tracer les flux et les identifier[17].

Origine du compte-courant d'associé	Clause anti-abus	Exception	Règle des prêts sans terme fixe
Apport finançant l'acquisition d'un actif imposable par le redevable ou son foyer fiscal	Oui	But principalement non fiscal	Oui
Apport finançant l'acquisition d'un actif imposable par le cercle familial	Oui	Caractère normal des conditions du prêt	Oui
Apport remboursant l'emprunt bancaire ayant financé l'acquisition d'un actif imposable	Non	NA	Non
Apport finançant d'autres actifs	Non	NA	Non
Affectation du résultat bénéficiaire de la société	Non	NA	Non

En conséquence, du strict point de vue de l'assiette soumise à l'IFI, il est conseillé :

- de financer l'acquisition d'un actif imposable par un emprunt remboursé par des apports en compte-courant plutôt que par un apport en compte-courant direct ;
- d'affecter le résultat bénéficiaire de la société en compte-courant d'associé, et le résultat déficitaire en report à nouveau ;
- d'investir à travers la société par apport en compte-courant avec un double effet : réduire le coefficient de taxation et créer une dette déductible sans retraitements.

16 BOI-PAT-IFI-20-30-30, 2 mai 2019, § 270.

17 Lorsqu'un apport en compte-courant a été réalisé pour financer partiellement l'acquisition d'un actif imposable, il convient de distinguer comptablement ce compte-courant d'origine, devant être retraité, du compte-courant provenant d'apports complémentaires ou d'affectation de résultats bénéficiaires.

Exemple 1 : Soit l'hypothèse d'un **financement comptant** :

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 000	Compte-courant	1 000 000

Cas 1 : Si le redevable est déjà assujetti à l'IFI, le compte-courant ne devrait que difficilement être considéré comme déductible.
Montant à déclarer à l'IFI : 1 M€
Cas 2 : Si le redevable a constitué la société et procédé à l'apport « à une date nettement antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt », l'exception s'applique.
Montant à déclarer à l'IFI : 0 €
Dans 15 ans, on suppose que le bien aura une valeur de 1,5 M€.
Dans le cas 1, le montant imposable à l'IFI est de 1,5 M€.
Dans le cas n° 2, le compte-courant doit être retraité lorsque le redevable sera assujetti à l'IFI en appliquant la règle des prêts sans terme fixe, soit une dette déductible à hauteur de 5/20e et donc une assiette imposable de 1,25 M€.

Exemple 2 : Soit l'hypothèse d'un **financement par emprunt**

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 000	Emprunt bancaire	1 000 000

Que le redevable soit ou non imposable à l'IFI lors de la constitution de la société, la dette bancaire est déductible.
Montant à déclarer à l'IFI : 0 €
15 ans après, on suppose que le bien aura une valeur de 1,5 M€.

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 000	Emprunt bancaire	-
		Compte-courant	1 000 000

Le compte-courant, constitué par apport en vue de rembourser l'emprunt, est en toute hypothèse déductible.
Montant à déclarer à l'IFI : 0,5 M€
L'acquisition du bien en direct aurait entraîné une assiette IFI de 1,5 M€.

Exemple 3 : Soit l'hypothèse d'un **financement par emprunt avec apport financier**

Actif		Passif	
Immeuble	1 000 000	Capital	1 000
Trésorerie	1 001 000	Emprunt bancaire	2 000 000

On suppose que le bien à une valeur de 1,5 M€.
Le compte-courant à hauteur de 1 M€, constitué par apport en vue de rembourser l'emprunt, est en toute hypothèse déductible. Le compte-courant apporté pour acquérir des placements financiers à hauteur de 1 M€ est également déductible.
Le coefficient de taxation est de 1,5/2,5, soit 60%
Montant à déclarer à l'IFI : 0,3 M€

30. Il convient par ailleurs d'être **vigilant en cas de transmission des titres**, car celle-ci peut avoir une incidence sur la déductibilité du compte-courant.

Exemple : Un contribuable détient une société disposant d'un actif imposable à l'IFI à hauteur de 5 M€ et d'un compte-courant constitué avant le 1er janvier 2018 de 4 M€.
Assiette de l'IFI : 1 M€
Il décide de transmettre la pleine propriété de 99,99% des parts de la société à sa fille unique. Le compte-courant du donateur est désormais un compte-courant du cercle familial pour le redevable de l'IFI qu'est devenue sa fille.
Assiette de l'IFI : 5 M€
Sauf à ce que le compte-courant face l'objet d'un remboursement à l'identique d'un prêt bancaire.

31. Signalons par ailleurs qu'il peut être intéressant de **refinancer un compte courant**.

Exemple : Un contribuable détient un compte-courant pour 1 M€ constitué en 2000. Le compte-courant a servi à l'origine à financer une acquisition d'un bien imposable, mais le compte-courant étant antérieur au 1er janvier 2018, il n'est pas concerné par la clause anti-abus (exclusion des opérations réalisées dans un but autre que fiscal).
Le compte-courant doit cependant être retraité selon la règle des prêts sans terme fixe, soit un passif déductible au 31 décembre 2019 de 1/20e de 1 M€, soit 50 000 €.
Si le contribuable refinance le compte-courant par emprunt bancaire amortissable, le passif déductible redevient 1 M€.
Le compte-courant reconstitué au fil du temps pour rembourser l'emprunt sera en l'occurrence un passif non soumis à la règle anti-abus. Ainsi, et sans limite de temps, le passif déductible sera-t-il toujours de 1 M€, réparti entre la dette bancaire et les apports en compte-courant nécessaires à son remboursement.

32. S'agissant des **non-résidents**, il n'existe aucune différence de traitement avec les résidents.

Jusqu'en 2011, les comptes-courants des non-résidents dans les SPI venaient en déduction des actifs imposables à l'ISF. À compter de 2012, les compte-courants sont devenus non-déductibles de l'assiette de l'ISF. Par une décision du 19 septembre 2018, le Conseil d'État a annulé les commentaires administratifs en matière d'ISF retenant la non-déductibilité des comptes courants d'associés pour la valorisation des titres détenus par des non-résidents, ouvrant ainsi droit à réclamation au titre des années 2016 et 2017.

L'introduction de l'IFI rend à nouveau les compte-courants éventuellement non déductibles, selon les mêmes règles que pour les résidents fiscaux français.

V. Impact de la structure de l'investissement sur la base imposable

A. L'importance du choix de la localisation de la dette

33. **Pascal JULIEN SAINT-AMAND -** La localisation de la dette a un impact important sur la base imposable à l'IFI, et nous allons expliciter cet enjeu au travers de plusieurs exemples.

Exemple 1 : Un contribuable, qui détient la société suivante, souhaite acquérir un bien immobilier de 1 000 000 € et financer cet achat par emprunt :

Actif		Passif	
Participation	200 000	Capital	1 000 000
Contrat de capitalisation	800 000	Dette	0
Total	1 000 000	Total	1 000 000

Valeur de la société	1 000 000
Coefficient immobilier	0%
Base imposable à l'IFI	0

> Option 1 : Achat bien en direct et financement par emprunt
Valeur du bien : 1 000 000 €
Dette déductible : 1 000 000 €
Base imposable à l'IFI : 0 €

> Option 2 : Acquisition du bien par la société

Actif		Passif	
Immobilier	1 000 000	Capital	1 000 000
Participation	200 000		
Contrat de capitalisation	800 000	Dette	1 000 000
Total	2 000 000	Total	2 000 000

Valeur de la société	1 000 000
Coefficient immobilier	50%
Base imposable à l'IFI	500 000

L'acquisition du bien immobilier, pourtant financée intégralement par emprunt, entraîne pour le contribuable une base imposable à l'IFI de 500 000 €.

> Option 3 : Création d'une société civile filiale et achat du bien par celle-ci avec financement par emprunt

Bilan de la société mère			
Actif		Passif	
Contrat et participations	1 000 000	Capital	1 001 000
Titres de la SC	1 000	Dette	0
Total	1 001 000	Total	1 001 000

Bilan de la société filiale			
Actif		Passif	
Immobilier	1 000 000	Capital	1 000
		Dette	999 000
Total	1 000 000	Total	1 000 000

Valeur de la société mère	1 001 000
Coefficient immobilier	0,1 %
Base imposable à l'IFI	1 000

Conclusion : Lorsque le contribuable détient une société qui possède des actifs et souhaite acquérir un bien immobilier qu'il financera par emprunt, selon la structuration retenue cette acquisition immobilière va générer ou non une base imposable à l'IFI.

Exemple 2 : Situation inverse de l'exemple 1, un contribuable détient une société non endettée avec de l'immobilier à son actif. Il souhaite prendre une participation dans une société pour 1 000 000 €, en finançant cet investissement par un emprunt.

Actif		Passif	
Immobilier	1 000 000	Capital	1 000 000
		Dette	0
Total	1 000 000	Total	1 000 000

Valeur de la société	1 000 000
Coefficient immobilier	100%
Base imposable à l'IFI	1 000 000

> Option 1 : Acquisition de la participation par une autre société
Nouvelle société : Base imposable à l'IFI = 0 € (car elle ne détient que des biens mobiliers)
Société initiale : Base imposable à l'IFI inchangée = 1 000 000 €

Actif		Passif	
Immobilier	1 000 000	Capital	1 000 000
		Dette	0
Total	1 000 000	Total	1 000 000

Valeur de la société	1 000 000
Coefficient immobilier	100%
Base imposable à l'IFI	1 000 000

> Option 2 : Acquisition de la participation par la société et financement par emprunt

Actif		Passif	
Immobilier	1 000 000	**Capital**	1 000 000
Participation	1 000 000	**Dette**	1 000 000
Total	2 000 000	**Total**	2 000 000

Valeur de la société	1 000 000
Coefficient immobilier	50%
Base imposable à l'IFI	500 000

Le bien immobilier qui était intégralement taxable ne l'est plus qu'à hauteur de la moitié du fait de cet investissement mobilier réalisé au sein de la même société.

> Option 3 : Création d'une société civile filiale et achat de la participation par cette filiale

Bilan de la société mère			
Actif		**Passif**	
Immobilier	1 000 000	**Capital**	1 001 000
Titres de la filiale	1 000	**Dette**	0
Total	1 001 000	**Total**	1 001 000

Bilan de la société filiale			
Actif		**Passif**	
Participation	1 000 000	**Capital**	1 000
		Dette	999 000
Total	1 000 000	**Total**	1 000 000

Valeur de la société	1 001 000
Coefficient immobilier	99,9 %
Base imposable à l'IFI	1 000 000

Conclusion : Lorsque le contribuable détient une société qui possède des actifs immobiliers imposables et souhaite acquérir des actifs mobiliers par emprunt, selon la structuration retenue, cette acquisition peut réduire ou non sa base imposable à l'IFI. Au cas particulier, la base imposable peut passer de 100% à 50%.
Pour une appréhension complète de la situation, il faudrait également intégrer des considérations relatives au régime du Pacte Dutreil.

Exemple 3 : Un contribuable veut acquérir un fonds de commerce et l'immobilier au sein duquel l'exploiter, l'un et l'autre ayant la même valeur. Il peut financer la moitié du prix d'acquisition et le solde par emprunt. Nous supposerons que les conditions d'exonération des biens professionnels ne sont pas remplies.
Selon la localisation de la dette, la base imposable à l'IFI sera égale à 0%, 50% ou 100% de la valeur de l'immobilier :
- 0% si une structure *ad hoc* est constituée pour l'achat de l'immobilier avec financement par emprunt (que cette structure soit autonome ou filiale de celle qui achète le fonds),
- 50% si une seule et même structure acquiert murs et fonds,
- 100% si une structure *ad hoc* est constituée pour l'achat du fonds de commerce avec financement par emprunt (que cette structure soit autonome ou filiale de celle qui achète l'immobilier).

B. L'incidence des conventions de trésorerie dans les groupes de sociétés

34. L'existence d'une convention de trésorerie intragroupe peut avoir une incidence non négligeable sur le coefficient immobilier de la société holding, cette incidence étant amplifiée en cas de détention d'immobilier au sein des filiales.

>Présence d'une convention de trésorerie avec remontée des liquidités

Société holding			
Immobilier	5 000 000	Capital	16 000 000
Fonds	10 000 000	Réserves	
Prêt à filiale 1	1 000 000	Dettes filiale 1	0
Trésorerie	4 000 000	Dettes filiale 2	2 500 000
		Dettes filiale 3	1 500 000
Total	**20 000 000**	**Total**	**20 000 000**

Valeur de la société	16 000 000
Coefficient immobilier	25,0%
Base imposable à l'IFI	4 000 000

> Absence de convention de trésorerie

Société holding			
Immobilier	5 000 000	Capital	16 000 000
Fonds	10 000 000	Réserves	
Trésorerie	1 000 000		
Total	**16 000 000**	**Total**	**16 000 000**

Valeur de la société	16 000 000
Coefficient immobilier	31,25%
Base imposable à l'IFI	5 000 000

C. Actif démembré et incidence sur la valorisation des titres

35. Aux termes de l'article 968 du CGI, les actifs 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.

Si l'usufruitier d'un bien immobilier est une personne morale, la fraction imposable de la valeur des parts ou actions de cette personne que détient le redevable est déterminée en retenant **la seule valeur de l'usufruit du bien immobilier ainsi détenu par la société ou l'organisme.**

Société			
Usufruit immobilier	350 000	Capital	4 000 000
Fonds de commerce	5 000 000	Réserves	
Trésorerie	1 000 000	Dette non liée à l'usufruit	2 350 000
Total	6 350 000	Total	6 350 000

Bien immobilier d'une valeur de	1 000 000
Base imposable -> usufruit	350 000

Valeur de la société	4 000 000
Coefficient immobilier	6%
Base imposable à l'IFI	220 472

36. Toutefois, l'administration pourra, le cas échéant, mettre en œuvre la procédure d'abus de droit notamment dans le cas où l'interposition de la société résulte de la volonté d'éluder l'impôt.

D. Conclusion

37. La détermination de la base imposable à l'IFI lorsque l'immobilier est détenu au sein de société est d'une grande complexité. Des retraitements délicats sont imposés à tous pour limiter les abus de certains, alors que d'autres textes permettent déjà de les sanctionner (art. L. 64 et L. 64 A du LPF).

Ne conviendrait-il pas de fusionner l'IFI et la taxe foncière ? L'élargissement de la base des redevables permettrait ainsi de revoir les taux pour les plafonner en fonction du rendement des biens.