



15 février 2018

Recommandations concernant l'application de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) aux fonds immobiliers

1. Généralités

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1er janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la fortune immobilière » (IFI) en lieu et place de l'actuel impôt sur la fortune (ISF) qui est abrogé à la même date.

L'IFI, qui est très similaire à l'ISF dans ses modalités, ne taxe que la détention, directe ou indirecte, d'un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle du redevable.

Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger. Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France.

Les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à l'ISF.

En revanche, les règles de déductibilité des dettes sont modifiées. De même, les dispositions relatives à la réduction d'impôt accordée au titre des investissements dans les PME et au pacte Dutreil ne sont pas reprises.

Des modalités de déclaration spécifiques sont également prévues.

L'assiette de l'IFI est constituée de :

- L'ensemble des biens et droits immobiliers, détenus directement par le redevable,
- les parts ou actions¹ de sociétés ou organismes (établis en France ou à l'étranger) détenus par le redevable, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par cette entité,
- La valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables, mais aussi celle des bons ou contrats de capitalisation, exprimée en unité de compte (Code des assurances, art. L. 131-1, 2e al.) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des actifs immobiliers.

La loi prévoit toute une série d'exclusions. Nous ne mentionnerons que celles concernant le secteur de la gestion et qui sont développées au 2 :

- Si le redevable détient (seul ou avec son foyer fiscal) moins de 10 % du capital et des droits de vote d'une société opérationnelle qui exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, les parts ou actions de l'entité en question ne sont pas prises en compte dans l'assiette de l'IFI,
- En cas inverse, si le redevable détient (seul ou avec son foyer fiscal) 10% du capital ou plus d'une société opérationnelle telle que décrite ci avant, les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société qui les détient ou les sociétés qu'elle contrôle n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI.

A noter que les activités de marchand de biens et de promotion immobilière sont incluses parmi les activités commerciales.

La quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers (ci-après « quote-part immobilière ») détenus directement ou indirectement par une société ou un organisme détenu par le redevable de l'IFI est calculée comme suit :

- Au numérateur : Valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables (pour les non-résidents, bien situés en France uniquement)
- Au dénominateur : Valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme

Précisions concernant la détermination du numérateur :

Ne figurent pas au numérateur :

- les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont une activité opérationnelle et sont détenues, directement ou indirectement, par la société ou l'organisme détenu par le redevable de l'IFI, lorsque celui-ci détient indirectement moins de 10 % du capital et des droits de vote² de ces sociétés ou organismes, à moins qu'il n'exerce le contrôle.

¹ Les obligations convertibles avec sous-jacent immobilier ne semblent devoir être retenues qu'après conversion en actions.

² Cette exonération est appréciée au niveau du contribuable et de son foyer fiscal. Aussi, par mesure de prudence, la société de gestion de portefeuille (« SGP ») peut être amenée à communiquer au contribuable le pourcentage de détention dans des sociétés opérationnelles afin que ce dernier procède au calcul de son pourcentage de détention total, au niveau de son foyer fiscal. Ce dernier sera invité à revenir vers la SGP le cas échéant.

Le redevable a néanmoins la possibilité de démontrer qu'il était dans l'incapacité de disposer des informations nécessaires au calcul de la fraction en cause (clause de sauvegarde)

- les actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées (CGI, art. 208 C, I), lorsque le redevable détient, directement ou avec son du foyer fiscal, moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société (article 972 ter du CGI – voir ci-après, point 2.1)
- De même, ne seront pas retenues les parts ou actions d'OPCVM et de certains FIA (voir au 2) lorsque le redevable détient moins de 10 % des droits dans ces entités (seul ou avec son foyer fiscal) et que l'actif de l'entité est composé, directement ou non, de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables.

La loi contient également des dispositions relatives à l'usufruit, la fiducie, les trusts qui ne sont pas développées ici. De même, nous ne détaillerons pas les règles relatives au passif déductible et aux biens professionnels, sauf lorsqu'ils impactent les fonds.

Enfin, concernant les obligations déclaratives, la déclaration spéciale ISF est supprimée. Tous les redevables devront indiquer la valeur brute et la valeur nette taxable de leurs actifs imposables dans leur déclaration n° 2042, à laquelle seront jointes des annexes conformes à un modèle établi par l'administration. L'AFG a demandé à la DGFIP à être informée en amont des informations devant figurer dans cette déclaration.

2. Application aux titres d'OPC et de SCPI détenus par un contribuable

2.1. Exclusions des détentions de titres d'OPC non substantielles

L'article 972 bis du CGI prévoit que ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt,

- lorsque le redevable détient moins de 10 % des droits de l'organisme de placement collectif, seul ou avec son foyer fiscal,
- ET que l'actif de l'organisme de placement collectif est composé directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20 %, de biens ou droits immobiliers imposables,
- les parts ou actions :
 - D'OPCVM (L. 214-2 du code monétaire et financier) ;
 - De FIVG (L. 214-24-24), de fonds de capital investissement (L. 214-27), de fonds de fonds alternatifs (L. 214-139), de fonds professionnels à vocation générale (L. 214-143), de fonds déclarés (L. 214-152), de fonds d'épargne salariale (L. 214-163) à l'exception :
 - des fonds relevant de l'une de ces catégories lorsqu'ils réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions en application de l'article L. 214-26-1 du même code ;
 - De sociétés d'investissement à capital fixe (L. 214-127)
 - et des organismes de financement (L. 214-166-1)

Nota : si l'OPC a plusieurs compartiments, la quote-part immobilière doit être calculée par compartiment

Il en résulte que **3 conditions cumulatives doivent être remplies** pour que la quote-part immobilière de titres d'OPC détenus par un contribuable ne soit pas retenue dans la base de l'IFI :

1. **Le redevable détient moins de 10 % des droits de l'organisme de placement collectif**, seul ou avec son foyer fiscal : il convient de remarquer que ce seuil est très généralement respecté par les FCP dans la mesure où il constitue une condition de la non-imposition des plus-values réalisées par le fonds. Le non-respect de cette condition par un contribuable n'interdit pas aux autres porteurs de bénéficier de l'exonération s'ils détiennent moins de 10% de l'OPC et si l'OPC détient moins de 20% d'actifs immobiliers.

Cette exonération est appréciée au niveau du contribuable et de son foyer fiscal. Aussi, par mesure de prudence, chaque société de gestion de portefeuille (« SGP ») peut être amenée à communiquer au contribuable le ratio immobilier afin que ce dernier procède au calcul du pourcentage total détenu dans l'OPC par différents canaux au niveau de son foyer fiscal. Ce dernier sera invité à revenir vers la SGP le cas échéant.

2. **L'actif de l'OPC est composé, directement ou indirectement, de moins de 20% de biens et droits immobiliers imposables.**

La question s'est posée de savoir si les titres de SIIC devaient ou non être pris en compte pour la détermination du seuil de 20%. En effet, ces titres sont exclus par l'article 972 ter à la condition que le redevable détienne, directement ou indirectement, seul ou avec son foyer fiscal, moins de 5% du capital ou des droits de vote de la SIIC.

Par mesure de simplification, il a été envisagé d'exclure les titres de SIIC détenues à moins de 5% par l'OPC mais, dans cette hypothèse, il convient d'ajouter, dans la communication personnalisée qui sera adressée aux porteurs vers le 10 avril, une alerte sur la présence de titres cotés dans le portefeuille de l'OPC. Le contribuable qui pourrait être concerné par la règle de dépassement de 5% de titres de SIIC sera invité à revenir vers la SGP pour obtenir le détail du portefeuille.

3. **Le fonds d'investissement appartient à l'une des catégories ci-dessus** expressément listée par la loi. Il en résulte que ne figurent pas dans cette liste la catégorie des « Autres FIA » qui ne sont pas considérés comme des OPC au sens du Code monétaire et financier

2.2. Cas des OPC étrangers

L'article 972 bis du CGI n'applique l'exonération ci-dessus qu'à une seule liste d'OPC visés par le COMOFI. La question se pose de savoir si les équivalents étrangers des fonds français bénéficient de la même exonération ?

Le groupe de travail considère qu'il serait discriminatoire, sur le double fondement du traité de Rome et des conventions fiscales comportant une clause de non-discrimination, d'exclure les fonds étrangers "équivalents" de la mesure. Le groupe recommande de reprendre la définition des OPC étrangers existant pour l'exonération de retenue à la source sur les dividendes de source française versés aux OPCVM et certains FIA étrangers (article 119bis, 2 CGI - BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20170607).

2.3. Exemples d'application

- Un contribuable détient (avec son foyer fiscal) 1% de l'actif d'un OPCVM A, qui lui-même est investi à hauteur de 9% en actifs immobiliers : cet investissement n'entre pas dans la base de l'IFI car aucun des 2 seuils n'est atteint.
- Un contribuable résident de France détient (avec son foyer fiscal) 1% de l'actif d'un OPCI B qui est investi à hauteur de 60% en actifs immobiliers dont 25% d'actifs immobiliers situés hors de France : cet investissement entre pour la totalité des 60% dans la base de l'IFI car la 2ème condition d'exonération n'est pas remplie
- Un non résident détient (avec son foyer fiscal) également 1% de l'OPCI B. Cet investissement entre dans la base de l'IFI mais seulement à hauteur de $60 - 25 = 35\%$ (exclusion des immeubles localisés à l'étranger)
- Un contribuable résident de France détient (avec son foyer fiscal) 1% de l'actif d'un FPS C qui est investi à hauteur de 60% en actifs immobiliers, dont 20% constitués par les titres d'une société exerçant une activité de marchand de biens : seuls 40% de l'actif entreront dans la détermination de la quote-part immobilière, l'activité de marchand de biens étant exclue ;
- Un contribuable détient (avec son foyer fiscal) 0.1% d'un FCPE D, lui-même investi à hauteur de 30% en titres de SPPICAV. Les SPPICAV sont investies à hauteur de 60% en actifs immobiliers et 40% en liquidités. Ce placement n'entre pas dans la base de l'IFI car le FCPE D ne détient que 18% d'actifs immobiliers ($30\% \times 60\%$).

2.4. Calcul de la quote-part immobilière (ou fraction imposable)

L'article 965 du CGI prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « **la valeur nette** au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (...) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers ». La loi précise ensuite que « pour déterminer la **fraction** (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (...) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme »

Le groupe de travail propose de traiter comme suit les questions soulevées.

Détermination de la valeur nette des parts ou actions des OPCI et SCPI

- Pour les **OPCI**, on part de la VL sans retraiter les emprunts : il est en effet difficilement envisageable que les dispositions anti-abus concernant la non déductibilité des dettes des sociétés s'appliquent s'agissant de fonds (donc pas de retraitement à effectuer à cet égard)
- Pour les **SCPI à capital variable**, on prend en principe la valeur de retrait,
- Pour les **SCPI à capital variable avec fonds de remboursement** :
 - 2 situations doivent être distinguées :
 - si au 1er janvier de l'année considérée, la SCPI fonctionne normalement par souscription/retrait sans avoir à activer le fonds de remboursement, on retient le prix de retrait non décoté ;
 - si à l'inverse, le fonds de remboursement est actionné, il convient de retenir le prix de retrait décoté des sommes remboursées
- Pour les **SCPI à capital fixe**, on prend la dernière valeur de marché s'il y a eu des transactions pertinentes. A défaut on prend la valeur de réalisation. Lors de la 1ère année, on prend le prix de souscription moins les commissions de souscription.

Détermination de la quote-part représentative d'actifs immobiliers : cas des détentions indirectes, complexes et des situations particulières

- Détentions complexes : utilisation du ratio AMF

Lorsque les OPC détiennent les actifs immobiliers en direct, la détermination de la quote-part immobilière ne pose généralement pas de problème : on retient la valeur vénale des actifs immobiliers que l'on divise par le total des actifs au bilan.

En revanche, les actifs peuvent être détenus avec plusieurs niveaux d'interposition et la remontée des informations des structures sous-jacentes peut s'avérer tant complexe que coûteuse alors même qu'il n'est pas établi qu'un ou plusieurs porteurs soient soumis à l'IFI.

Dès lors, le groupe de travail souhaite que l'administration fiscale autorise les SGP, notamment en présence de structures complexes type fonds de fonds ou de « gros » OPCI grand public comportant de nombreux actifs français et étrangers en portefeuille et souvent détenus par des structures complexes et multi étages à calculer la quote-part immobilière à partir du ratio AMF ou « ratio immobilier » (article L214-37 du Comofi) déterminé selon les dispositions du code monétaire et financier (déduction faite des titres de SIIC). Le ratio doit donc ne prendre en compte que le quota d'actifs immobiliers dits « physiques »

- Pour les immeubles non livrés acquis en VEFA figurant à l'actif d'un fonds, on prend la valeur d'expertise sur immeuble achevé moins, selon les circonstances, les échéances du

contrat de VEFA non encore échues ou bien les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

- Comment l'exonération des activités / biens professionnels s'applique-t-elle aux OPC immobiliers ? un fonds professionnel spécialisé qui a à son actif des titres de sociétés exerçant une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière peut-il exclure ces titres pour le calcul du seuil de 20% ?

Le groupe de travail considère que l'exonération s'applique bien aux titres de sociétés détenus par un OPC : si la société dont les titres sont détenus directement ou indirectement a une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière, l'exonération s'applique et les titres en question ne doivent pas être pris en compte pour le calcul du seuil de 20%.

En pratique, la question se pose pour des SLP ou FPCI qui détiennent une ou plusieurs filiales ayant une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière, ce qui constituent des cas marginaux. En l'espèce ce n'est pas la disposition particulière (article 972 bis) qui s'applique (celle qui concerne les fonds détenant moins de 20% d'actifs immobilier et actionnaire ne détenant pas plus de 10%) ni celles du 965 2° al 3 et 4 (qui concernent les minoritaires) mais le 965 2° b. La société en portefeuille exerce une activité commerciale. Donc la condition que l'actionnaire ne détienne pas plus de 10% ne s'applique pas et encore moins celle de 20%.

Prise en compte des dettes non déductibles (clause anti-abus) et charges

L'article 973 du CGI contient des dispositions limitant la déductibilité de certaines dettes contractées par une société ou un organisme. Cependant, dans l'univers des fonds régulés, la probabilité que les clauses anti-abus portant sur les dettes au niveau des organismes régulés ou de leurs filiales s'appliquent est vraiment très faible.

Concernant les dettes, la méthode à suivre est la suivante dans l'hypothèse d'une société détenue à 100% par l'OPC :

- Etape 1: on détermine la valeur vénale de l'immeuble (et éventuellement la fraction taxable des parts ou actions de sociétés) figurant au bilan de la société ainsi que la valeur vénale des autres actifs figurant au bilan de la société au 1er janvier de l'année d'imposition
- Etape 2: on détermine la quote-part immobilière en appliquant la formule suivante: (valeur vénale de l'immeuble (et fraction imposable de parts ou actions) / valeur vénale de l'ensemble des actifs taxables et non taxables) x 100
- Etape 3: on détermine la valeur vénale de la société (selon les méthodes classiques de valorisation des sociétés non cotées)
- Etape 4: on augmente cette valeur vénale des dettes non déductibles en application des clauses anti-abus (par exemple, acquisition de l'actif immobilier auprès du redevable propriétaire de la société avec de la dette apportée par cette personne en compte courant).
- Etape 5: on applique à la valeur vénale de la société telle que déterminée à l'étape 3 et, le cas échéant, telle que corrigée à l'étape 4, la quote-part immobilière.

Concernant les charges telles que taxes foncières, taxe sur les bureaux etc. : ces charges sont déduites au niveau de l'OPC et sont déjà prises en compte dans la base retenue pour la détermination de la quote-part immobilière imposable. Il n'y a donc pas lieu de les déduire à nouveau.

2.5 Cas des porteurs non-résidents

Auparavant pour l'ISF, les placements financiers des non-résidents étaient exonérés d'ISF, sauf titres de sociétés à prépondérance immobilière, titres de foncières cotées (SIIC ou non) détenues à plus de 10% et titres de sociétés propriétaires de biens immobiliers (sans être pour autant à prépondérance immobilière) détenues à plus de 50% par le groupe familial.

Désormais, les non-résidents sont soumis aux mêmes règles que les résidents français, mais toujours concernant uniquement les immeubles localisés en France : sous réserve des dispositions des conventions fiscales applicables, ils sont donc soumis à l'IFI sur la part française des immeubles détenus par des OPCI ou SCPI et sur les participations dans des SIIC si elles excèdent 5% ou dans des OPC non immobiliers (immobilier - 20% actif) si elles excèdent 10%.

Les SGP doivent donc calculer 2 quotes-parts : une pour les résidents incluant tous les actifs immobiliers et une seconde pour les non-résidents n'incluant que les actifs localisés en France.

Il convient de remarquer que les fonds étrangers posent problème car les SGP n'ont pas toujours la localisation géographique des immeubles.

Concernant les modalités d'information, les participants conviennent qu'il convient d'opérer de la même façon que pour l'ISF.

Les dispositions des conventions fiscales internationales en matière d'ISF s'appliquent en matière d'IFI car les mots « impôt sur la fortune » le permettent dans les 2 cas.

3. Modalités d'information des porteurs

- Concernant les OPC dont les titres sont au nominatif pur, l'information sera faite par la SGP elle-même
- Concernant les OPC dont les titres sont en nominatif administré et Euroclear, la SGP va préparer un courrier qui sera adressé par le teneur de compte du porteur. Ce courrier contiendra l'information par part, de la quote-part représentative d'actifs immobiliers avec la précision de la part des immeubles à l'étranger. Ce document devrait être adressé vers le 10 avril 2018 au plus tard.
- Dans les deux cas évoqués ci-dessus, la SGP ou le teneur de compte peut être amené à informer les porteurs de leur pourcentage de détention indirecte dans les SIIC et/ou dans les sociétés opérationnelles se trouvant à leur actif (afin que les porteurs puissent apprécier le pourcentage de détention au niveau de leur foyer fiscal et faire la demande, le cas échéant, de leur exact quota immobilier).

Contact AFG : d.charles-peronne@afg.asso.fr

* * *

Cette note a été réalisée par le groupe de travail "Reporting IFI" de l'AFG piloté par Delphine Charles-Péronne et Alix Guérin avec l'assistance de :

- **Cyril Karam, ASPIM**
- *Philippe Emiel, PwC cabinet d'avocats*
- *Eric Davoudet, Clifford Chance.*