



L'impôt sur la fortune immobilière et les fonds immobiliers

AFG, 19 mars 2018

Delphine Charles-Péronne

Directeur des affaires fiscales et comptables, AFG

Eric Davoudet,

Avocat, Associé, Clifford Chance

Président du GT « Compétitivité fiscale des fonds immobiliers » de l'AFG

Philippe Emiel

Avocat, PwC Société d'Avocats

Alix Guérin

Responsable Fonds Immobiliers, AFG



Agenda

1. Introduction générale sur l'IFI
2. Les biens taxables
3. Les exclusions de l'assiette
4. L'évaluation des biens
5. Le passif déductible
6. Le reporting

1 – Introduction générale

- Le principe de la réforme est simple:
 - ne taxer que l'immobilier non affecté à une activité professionnelle
 - ne plus taxer le reste
-mais la mise en œuvre est complexe car :
 - un bien immobilier détenu par une société devient mobilier donc exonéré dans le nouveau régime sauf disposition contraire; et
 - une créance d'associé (donc exonéré dans le nouveau régime sauf disposition contraire) sur cette société diminue la base imposable à l'IFI

1 – Introduction générale

- Or, l'objectif est de taxer de façon identique (autant que faire se peut) un bien immobilier non affecté à une activité professionnelle qu'il soit détenu en direct par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés
- La méthode suivie :
 - on efface tout, donc abrogation des articles 885 A et 885 Z; et
 - on réécrit tout, donc nouveaux articles 964 à 983
 - ceci étant dit, la rédaction de certains articles est identique à celle qui existait antérieurement

1 – Introduction générale

Ce qui ne change pas (ou peu)	Ce qui change
<ul style="list-style-type: none">• la territorialité• exclusion quinquennale des biens situés à l'étranger des nouveaux résidents• l'annualité• le barème• l'abattement de 30% sur la résidence principale• le plafonnement (y compris dispositif anti-abus « cash box »)• les exonérations des biens professionnels• la réduction ISF-dons• le régime applicable aux LMP• l'exonération applicable aux bois, forêts, parts de GFA, etc	<ul style="list-style-type: none">• exonération des actifs financiers (liquidités, valeurs mobilières, titres de participation, créances) et des biens mobiliers• introduction d'un dispositif visant à taxer les biens immo non affectés à une activité prof• abrogation de la réduction ISF-PME• abrogation de l'exonération de 75% des titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil

1 – Introduction générale

Les gagnants	Les perdants
<ul style="list-style-type: none">• en principe, l'ensemble des 350k contribuables assujettis à l'ISF• les « petits » gagnants : les petits patrimoines qui ne seront plus redevables de l'IFI ou qui paieront moins d'IFI en raison de la sortie des autres biens imposables de la base• les « grands gagnants » : les très gros patrimoines (plus le patrimoine est important moins l'immobilier l'est proportionnellement)	<ul style="list-style-type: none">• tous les bénéficiaires directs et indirects (PME, SGP, société de défisc, société de capital risque) de la réduction ISF-PME / ISF-Holding et ISF Fonds• les signataires d'un pacte Dutreil (dans certains cas)• les non-résidents (non protégés par une convention couvrant l'IFI)

1 – Introduction générale (1/5)

Les déçus	Les rescapés
<ul style="list-style-type: none">• les véhicules « pierre-papier » : foncières cotées non SIIC, OCPI (SPPICAV ou FPI) et SCPI• l'immobilier encapsulé dans des contrats d'assurance-vie	<ul style="list-style-type: none">• les organismes bénéficiaires de la réduction ISF-dons• les actionnaires minoritaires de SIIC• les LMP• les biens immobiliers affectés à une activité prof

2 – Les biens imposables | Principes

- L'assiette de l'IFI est constituée de la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année :
 - 1° de l'ensemble des biens et droits immobiliers ; et
 - 2° des parts ou actions des sociétés ou organismes établis en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme
appartenant au redevable
- Territorialité :
 - Résident français : taxable à raison de l'ensemble des actifs mentionnés au 1° et 2°
 - Non-résident français : taxable à raison des actifs du 1° situés en France et des parts ou actions du 2° à hauteur de leur fraction représentative des actifs du 1° situés en France

2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers

- Tout fonds immobilier est concerné :
 - Quelle que soit la forme juridique du fonds (cf. « parts ou actions de sociétés ou organismes... »)
 - Quelle que soit la localisation géographique du fonds (cf.«...établis en France ou hors de France »)
 - Quelle que soit la nature des biens ou droits immobiliers détenus par le fonds (sauf exception) ou leur situation géographique
- Tous les investisseurs du fonds sont concernés :
 - Qu'ils soient résidents français ou étrangers – sauf incidence des conventions fiscales
 - Qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale
 - Quel que soit le pourcentage de détention

2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers

- Le principe de « transparence immobilière » est substitué au concept de « prépondérance immobilière » (ou de contrôle) qui prévalait pour l'ISF
- Sous réserve de l'exception prévue pour les participations minoritaires dans des OPC peu investis en immobiliers (cf. infra)
- A noter : les actions de SIIC détenues directement ou indirectement à moins de 5% par le redevable sont exclues des biens imposables (pénalisation regrettable des fonds immobiliers sans justification réelle)

Cartographie (1/2)

Véhicules	IFI
<ul style="list-style-type: none">• SCPI / OPCI / Société foncière cotée non SIIC	<ul style="list-style-type: none">• oui
<ul style="list-style-type: none">• SIIC cotée	<ul style="list-style-type: none">• non• oui si détention (directe et indirecte) > 5% DF et DV
<ul style="list-style-type: none">• Sociétés foncières non cotées et non régulées (SCI, SAS, etc)	<ul style="list-style-type: none">• oui• non si les actifs immobiliers sont affectés à une activité marchands de biens / promotion
<ul style="list-style-type: none">• OPCVM / SICAF	<ul style="list-style-type: none">• oui si détention (directe et indirecte) d'actifs imposables à l'IFI• non si actionnaire détient < 10% du véhicule et véhicule détient < 20% d'actifs immobiliers imposables à l'IFI• pour mémoire, un OPCVM ne peut pas détenir + de 10% d'immobilier non coté et une SICAF ne peut pas en détenir

Cartographie (2/2)

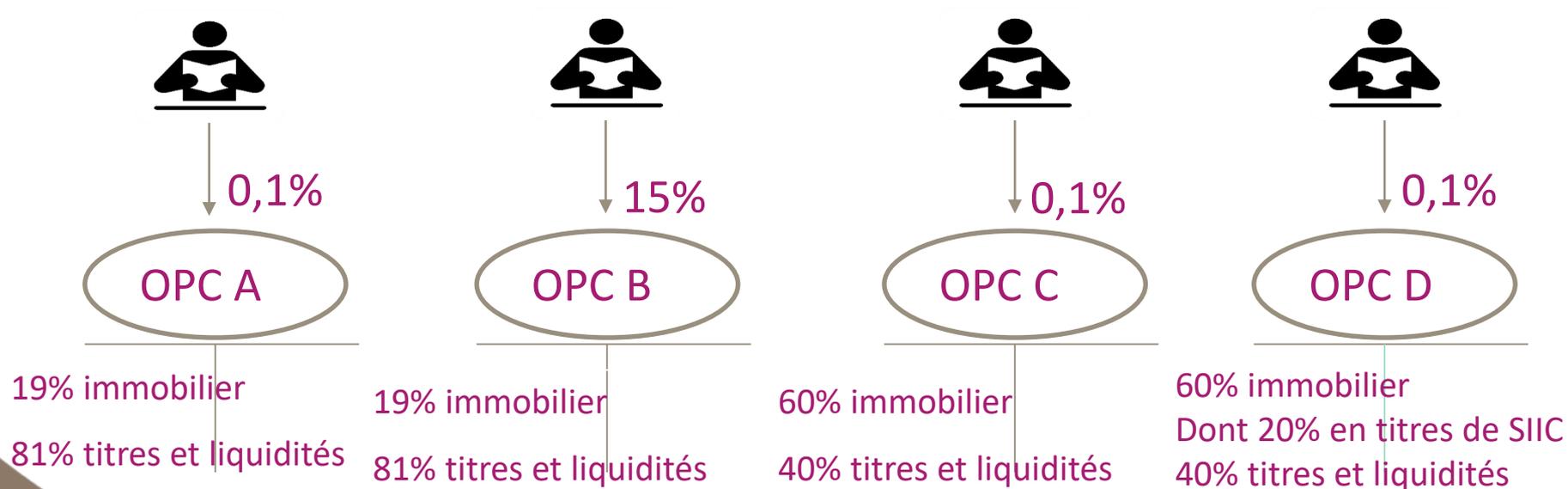
Véhicules	IFI
<ul style="list-style-type: none">• Fonds d'investissement à vocation générale / Fonds de capital investissement / Fonds de fonds alternatifs / Fonds professionnels à vocation générale / Fonds déclarés / Fonds d'épargne salariale / Organismes de financement	<ul style="list-style-type: none">• le véhicule est réservé à moins de 20 investisseurs:<ul style="list-style-type: none">• oui si détention (directe ou indirecte) d'actifs immobiliers imposables à l'IFI• non (et sans condition de seuil de détention) si les actifs immobiliers sont affectés à une activité marchands de biens / promotion• le véhicule n'est pas réservé à moins de 20 investisseurs:<ul style="list-style-type: none">• oui si détention (directe ou indirecte) d'actifs immobiliers imposables à l'IFI• non si actionnaire détient < 10% du véhicule et véhicule détient < 20% d'actifs immobiliers imposables à l'IFI• non (et sans condition de seuil de détention) si les actifs immobiliers sont affectés à une activité marchands de biens / promotion

2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers | Cas des fonds peu investis en immobilier

- **Article 972 bis CGI : participation minoritaire dans des OPC peu investis en immobilier**
- Issu de l'amendement I-1364 du 19 octobre 2017 initié par l'AFG
- Cet article permet d'exclure les titres d'OPC lorsque :
 - le redevable détient moins de 10 % des droits dans ces entités (seul ou avec ses enfants mineurs)
 - ET que l'actif de l'entité est composé, directement ou non, de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables.

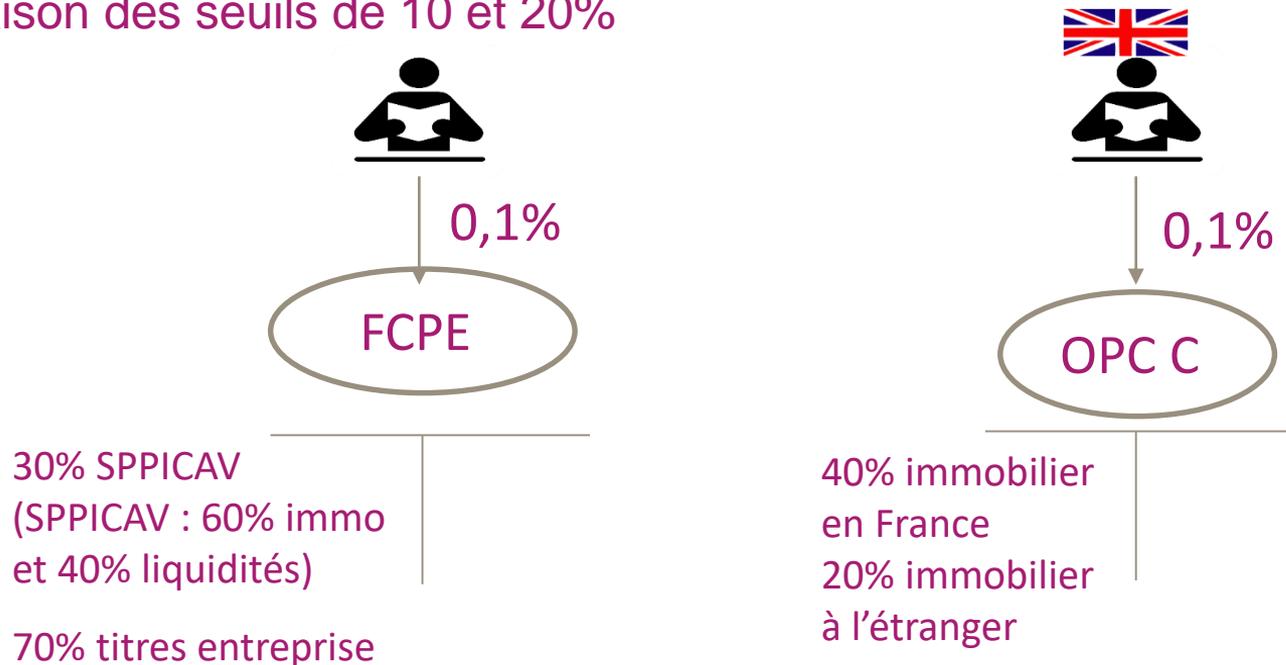
2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers | Cas des fonds peu investis en immobilier

- Combinaison des seuils de 10 et 20%



2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers | Cas des fonds peu investis en immobilier

- Combinaison des seuils de 10 et 20%



19 mars 2018, 1h sur IFI et fonds immobiliers

2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers | Cas des fonds peu investis en immobilier

- Question : Les OPC étrangers bénéficient-ils de l'exonération « participation minoritaire dans des OPC peu investis en immobilier » ?

2 – Les biens imposables | Impact pour les fonds immobiliers | Cas des actions de SIIC

- **Article 972 ter CGI : Titres de SIIC**

Issu également d'un amendement

Cet article permet d'exclure les titres de SIIC :

- Si le redevable détient directement ou indirectement moins de 5 % du capital et des droits de vote (seul ou avec ses enfants mineurs)
- Vise uniquement les SIIC (et non les foncières cotées qui n'ont pas opté pour ce régime)

Question: les détentions via des OPC doivent elles être prises en compte puisque le redevable ne détient aucun droit de vote ?

3 – Les exclusions de l’assiette

- Plusieurs exclusions (outre celles déjà mentionnées) de l’assiette de l’IFI:
 - immobilier affecté à l’activité professionnelle d’une société ou d’une société du groupe
 - participations < 10% dans une société opérationnelle
- Si aucune exclusion de l’assiette ne s’applique: exonération éventuellement applicable au titre des biens professionnels

4 – L'évaluation des biens | Principes

- S'agissant des biens ou droits immobiliers : principe de l'imposition sur la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers
- S'agissant des parts ou actions de sociétés ou organismes : principe de l'imposition sur la valeur vénale réelle des parts ou actions affectée d'un « coefficient immobilier »

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers : l'évaluation des parts ou actions (sans financement intragroupe)

Filiale A détenue à 100% par le fonds			Fonds Immobilier		
Valeur immeuble A (France)	150 ANR	110	100 parts émises		
Valeur autres actifs	20 Dette intragroupe fonds	0	Valeur des titres A	110 ANR	250
	Dette bancaire	60	Prêt intragroupe A	0	
Total	170 Total	170	Valeur des titres B	70	
Coefficient immobilier (150/170)		88,24%	Valeur des titres C de SIIC	35 Dettes	40
Valeur imposable des actions A (110 * 88,24%)		97,06	Valeur autres actifs (e.g. actifs fin.)	80 Autres passifs	5
			Total	295 Total	295
Filiale B détenue à 50% par le fonds					
Valeur immeuble B (Allemagne)	200 ANR	140	ANR	250 VL de la part (250 / 100)	2,5
Valeur autres actifs	30 Dette bancaire	90			
Total	230 Total	230	Coefficients immobiliers		
Coefficient immobilier (200 / 230)		86,96%	Total ((97,06 + 60,87 + 28) / 295)	63,03% VL taxable maximum	1,58
Valeur imposable des actions B détenues par le fonds (140 * 86,96% * 50%)		60,87	Hors SIIC ((97,06 + 60,87) / 295)	53,54% VL taxable hors SIIC	1,34
			Hors SIIC et Allemagne (97,06 / 295)	32,90% VL taxable hors SIIC et Allemagne	0,82
Titres C de SIIC détenus par le fonds					
Valeur de marché		35			
Valeur imposable à l'IFI		28			

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers : l'évaluation des parts ou actions (avec financement intragroupe)

Filiale A détenue à 100% par le fonds			Fonds Immobilier		
Valeur immeuble A (France)	150 ANR	80	100 parts émises		
Valeur autres actifs	20 Dette intragroupe fonds	30	Valeur des titres A	80 ANR	250
	Dette bancaire	60	Prêt intragroupe A	30	
Total	170 Total	170	Valeur des titres B	70	
Coefficient immobilier (150/170)		88,24%	Valeur des titres C de SIIC	35 Dettes	40
Valeur imposable des actions A (80 * 88,24%)		70,59	Valeur autres actifs (e.g. actifs fin.)	80 Autres passifs	5
			Total	295 Total	295
Filiale B détenue à 50% par le fonds					
Valeur immeuble B (Allemagne)	200 ANR	140	ANR	250 VL de la part (250 / 100)	2,5
Valeur autres actifs	30 Dette bancaire	90			
Total	230 Total	230	Coefficients immobiliers		
Coefficient immobilier (200 / 230)		86,96%	Total ((70,59 + 60,87 + 28) / 295)	54,05% VL taxable maximum	1,35
Valeur imposable des actions B détenues par le fonds (140 * 86,96% * 50%)		60,87	Hors SIIC ((70,59 + 60,87) / 295)	44,56% VL taxable hors SIIC	1,11
			Hors SIIC et Allemagne (70,59 / 295)	23,93% VL taxable hors SIIC et Allemagne	0,60
Titres C de SIIC détenus par le fonds					
Valeur de marché		35			
Valeur imposable à l'IFI		28			

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers : l'assurance-vie

- La valeur de rachat des **contrats d'assurance-vie en UC** entre dans le champ de l'IFI à hauteur de la fraction de la valeur représentative des UC composées de biens immobiliers taxables
 - Dès lors, les titres d'OPCI/SCPI sous-jacents de contrats d'assurance-vie entrent dans le champ de l'IFI
 - L'exclusion des titres de SIIC s'applique aussi quand ces titres sont détenus via un contrat d'assurance-vie (confirmé par la DLF à la FFA)

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers | Modalités pratiques (1/2)

Issues de la procédure rédigée par le GT reporting IFI de l'AFG/ASPIM et adressé à la DLF

- **OPCI** : Valeur liquidative (VL) sans retraiter les emprunts
- **SCPI à capital variable** : valeur de retrait

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers | Modalités pratiques (1/2)

- **SCPI à capital fixe** : dernière valeur de marché s'il y a eu des transactions pertinentes, sinon valeur de réalisation. Lors de la 1^{ère} année : prix de souscription moins les commissions de souscription.
- **Immeubles non livrés acquis en VEFA** : 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.

4 – L'évaluation des biens | Impact pour les fonds immobiliers | Modalités pratiques (2/2)

- **Cas où les actifs sont détenus avec plusieurs niveaux d'interposition :** remontée des informations complexe /coûteuse alors même qu'il n'est pas établi qu'un ou plusieurs porteurs soient soumis à l'IFI
- Le GT a souhaité que l'administration fiscale autorise les SGP, notamment en présence de structures complexes type fonds de fonds ou de « gros » OPCVI grand public à calculer la quote-part immobilière à partir du **ratio AMF** ou « ratio immobilier » (article L. 214-37 du CoMoFi) déterminé selon les dispositions du code monétaire et financier (déduction faite des titres de SIIC)

5 – Le passif déductible

- Il s'agit du passif déductible au niveau du redevable (et non de la déductibilité du passif au niveau des sociétés détenant des biens et droits immobiliers imposables)
- Un passif déductible restreint:
 - seulement certaines dettes sont déductibles
 - des mesures anti-abus (certains dettes compte tenu de la qualité du prêteur, dettes remboursables *in fine*)
 - avec un plafond de déduction pour les gros patrimoines (base taxable > 5m€ + dettes > 60%)

6 – Le reporting

- Les SGP vont devoir communiquer à leurs investisseurs l'information pertinente leur permettant de satisfaire à leur obligations éventuelles au regard de l'IFI :
« Un décret détermine (...) les obligations déclaratives incombant aux redevables et aux sociétés ou organismes (...) » (art. 982-II, CGI)
- Ventilation de la VL avec :
 - la fraction représentative de biens ou droit immobiliers
 - la fraction représentative de biens ou droits immobiliers situés en France
 - la fraction représentative de la part taxable d'actions de SIIC ?

6 – Le reporting

- NB : Aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction imposable des parts ou actions représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement (sauf certains cas de contrôle sur la société ou les actifs)
- Quelles dispositions contractuelles exigeront les investisseurs (les plus sophistiqués) dans les statuts ou le règlement du fonds immobiliers pour fixer les obligations et les responsabilités du gérant à cet égard ?

6 – Le reporting

- **Qui ?** : l'administrateur de fonds doit travailler avec la SGP pour préparer le document qui sera transmis au dépositaire pour communication au client.
 - Pour les SIIC, le document demandera au client de revenir vers la SGP le cas échéant
- **Quoi ?** : les valeurs communiquées résulteront de comptes non encore approuvés

Contacts

- d.charles-peronne@afg.asso.fr
- a.guerin@afg.asso.fr
- eric.davoudet@cliffordchance.com
- philippe.emiel@pwcavocats.com



L'impôt sur la fortune immobilière et les fonds immobiliers

AFG, 19 mars 2018

41 rue la Bienfaisance
75008 Paris
Tél. +33 (0)1 44 94 94 00
www.afg.asso.fr

45 rue de Trèves
1040 Bruxelles
+32 (0)2 486 02 90
[@AFG_France](https://twitter.com/AFG_France)

