

LA FRENCH TOUCH FISCALE FRANÇAISE OU PETIT RAPPEL D'USAGE DE L'IFI DÛ PAR LES NON-RÉSIDENTS



DAVID DUMONT
AVOCAT ASSOCIÉ
AUGUSTIN AVOCATS



a France a de nombreuses spécialités en tous genres, appréciées, à juste titre, par les étrangers, non-résidents fiscaux de France. Au rang de celles qui sont les moins connues et en tous les cas l'une des moins savoureuses, il existe l'impôt sur la Fortune Immobilière ou « IFI ».

Dans un premier temps, il conviendra donc d'informer les non-résidents lors de l'acquisition d'un bien immobilier du risque de soumission dudit bien à l'IFI, et de vérifier préalablement lequel des deux pays (celui où l'on réside fiscalement ou la France) qui se réservera l'assujettissement dudit bien immobilier à l'impôt sur la fortune.

Les conventions fiscales applicables à l'ISF (anciennement « Impôt de Solidarité sur la Fortune ») devraient s'appliquer, par analogie, à l'IFI et protéger partiellement les non-résidents de l'élargissement d'assiette.

Elles prévoient généralement une imposition des actifs immobiliers dans leur pays de situation et, par suite, des titres de sociétés principalement constituées d'immeubles, soit les sociétés dites « à prépondérance immobilière ».

Néanmoins, les actifs immobiliers détenus indirectement par l'intermédiaire d'une société qui n'est pas à prépondérance immobilière ne sont généralement pas visés, et la clause résiduelle, qui accorde le pouvoir d'imposer à l'État de résidence, devrait trouver à s'appliquer.

Pour autant, un nombre non négligeable de conventions préventives de double imposition signées par la France ne visent pas l'imposition de la fortune, cas dans lesquels les règles de droit interne français trouveront à s'appliquer pleinement.

Dans un second temps, et sous réserve d'un assujettissement à l'IFI par la France, il conviendra de déclarer spontanément ledit bien à l'IFI en déposant une déclaration IFI (formulaires 2042-IFI et 2042-IFI-COV) dans les délais légaux (pour 2019, la date limite de dépôt de la déclaration était fixée au 16 mai pour les déclarations en papier, et au 21 mai pour les déclarations dématérialisées).

TROP SOUVENT, LES NON-RÉSIDENTS FISCAUX IGNORENT TOTALEMENT QU'EN DEVENANT PROPRIÉTAIRES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT (AU TRAVERS D'UNE SOCIÉTÉ), D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE DONT LA VALEUR SERAIT SUPÉRIEURE À 1.300.000 €, ILS SERONT EN PRINCIPLE ASSUJETTIS À L'IFI, SOUS RÉSERVE DES CONVENTIONS FISCALES INTERNATIONALES.



- Pour cela, il faudra tenir compte d'une définition des biens immobiliers relativement large en vue de leur assujettissement à l'IFI. Il en va notamment des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, et sans considération du nombre et de la nationalité des structures interposées, ou de leur qualification d'entité à prépondérance immobilière.

L'article 965 du Code général des impôts (CGI) fixe en effet une assiette intégrant tout d'abord l'ensemble des biens immobiliers détenus de manière directe par le contribuable, en ce compris les droits d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et même les droits afférents à un contrat de crédit-bail sous déduction du montant des loyers et de l'option d'achat, ainsi que les biens acquis en tontine.

Sont également visées les détentions indirectes d'immobilier, soit les parts ou actions de sociétés et organismes à hauteur de la valeur représentative des immeubles imposables portés par la société ou l'organisme. Il s'agira de déterminer un coefficient comparant valeur vénale de l'immobilier imposable et valeur vénale de l'actif social.

Il conviendra également d'inclure la valeur de rachat des contrats d'assurance (vie et capitalisation) exprimés en unités de compte, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'actifs immobiliers (SCPI, PCI...);

- Et s'assurer d'une éventuelle exclusion de ladite assiette.

Différentes exclusions visent à limiter le champ du dispositif, notamment concernant les immeubles, même non utilisés dans le cadre d'une exploitation opérationnelle, détenus par des sociétés ayant une activité opérationnelle et dont le redevable ne détient pas, directement ou indirectement, plus de 10% du capital.

Les participations de moins de 10% en organismes de placement collectif (OPC), et sous condition que ces derniers soient composés de moins de 20% d'actifs immobiliers imposables, seront écartées de la base d'imposition, tout comme les participations inférieures à 5% dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Les biens immobiliers affectés par la société

à sa propre activité ou à l'une de ses filiales, dès lors qu'elle est industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ainsi que les immeubles affectés à l'activité professionnelle du redevable, selon la même définition qu'antérieurement, sont également exclus. Enfin, les bois, forêts et parts de groupements forestiers restent exonérés d'IFI, sous conditions, et dans la continuité des règles visant l'ISF, soit à hauteur de 75%.

- Une fois l'actif brut déterminé, vérifier le passif déductible.

L'article 974 du CGI prévoit que les dettes doivent, pour être déductibles, exister au 1er janvier de l'année d'imposition, être contractées par l'un des membres du foyer fiscal et effectivement supportées par celui-ci, et enfin être afférentes à des actifs imposables. En effet, seules les dettes afférentes à des actifs entrant dans le champ de l'impôt sont à déduire, ce qui pourrait, selon le législateur, emporter des comportements d'optimisation dans les stratégies de financement.

Afin d'encadrer le financement par emprunt des actifs taxables, et en fonds propres des actifs exonérés, des retraitements ont été prévus. Les prêts in fine en sont un exemple clair, dès lors qu'ils seront fictivement considérés comme s'amortissant chaque année.

Par ailleurs, en cas de patrimoine immobilier dépassant 5 millions d'euros, la dette d'acquisition ne sera déductible, au-delà de 60 % des actifs, que pour 50 % de la valeur, sauf à démontrer l'existence d'un objectif non principalement fiscal.

Aux termes des articles 973 et 974 du CGI, d'autres passifs voient par ailleurs leur déductibilité purement écartée, notamment en cas de dettes contractées entre les membres d'une même famille ou auprès de sociétés contrôlées, sauf à justifier de conditions normales de prêt. ♦

En conclusion, il conviendra d'être particulièrement vigilant, lors de l'acquisition d'un bien, à l'assujettissement annuel éventuel de ce dernier à l'IFI.

La French Touch fiscale n'est pas toujours appréciée des non-résidents à sa juste mesure...