



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmel

## IFI – Point sur les précisions apportées par l'administration fiscale

Comme nous le rappelions dans notre précédent [bulletin](#) sur l'IFI, dans un objectif d'égalité de traitement entre les biens détenus directement et indirectement, la loi de finances 2024 a modifié les règles de prise en compte des dettes contractées par une société. Pour l'évaluation de la valeur des titres imposables à l'IFI, seules sont désormais déductibles les dettes *afférentes à un actif imposable*.

Toutefois, cette nouvelle règle s'est accompagnée d'un encadrement par un double plafonnement de la valeur taxable à l'IFI des titres de sociétés, afin d'éviter un effet dommageable de la réforme pouvant aboutir à une imposition sur une valeur excédant celle des actifs imposables détenus.

Le BOFIP publié le 5 juin 2024 vient confirmer les interprétations faites par les praticiens du IV de l'article 973 du CGI mais laisse de nombreux sujets en suspens.

### I. Sur les différentes articulations des plafonds

Les plafonds s'articulent entre eux...

Le BOFIP confirme le caractère cumulatif des plafonds, la valeur imposable à l'IFI des parts est égale à la plus faible des trois valeurs entre :

1. La valeur calculée en application de l'article 973 du CGI :

*[valeur vénale de l'ensemble de l'actif – (valeur vénale du seul passif afférent à des actifs imposables - dettes non déductibles en application des clauses anti-abus)] x coefficient immobilier*

2. La valeur vénale des parts :

*[valeur vénale de l'actif – (valeur vénale du passif total – dettes non déductibles en application des clauses anti-abus)]*

3. La valeur des actifs imposables nette des dettes y afférentes :

*[valeur vénale des actifs imposables – (valeur vénale du passif afférent à des actifs imposables – dettes non déductibles en application des clauses anti-abus)].*

... mais aussi avec les clauses anti-abus

Le BOI-PAT-IFI-20-30-30 n° 330 confirme que les plafonds s'appliquent « *sans préjudice* » des dispositifs anti-abus visant :

- les dettes contractées par la société, directement ou indirectement, auprès du redevable, des personnes de son foyer fiscal ou du groupe familial pour l'acquisition d'un actif imposable et pour la réalisation de travaux sur celui-ci ;
- les dettes à terme contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable.

Ainsi, les plafonds susvisés doivent être retraités des dettes non déductibles en vertu de ces dispositifs anti-abus.

En revanche, les dettes non visées (e.g. dettes entre associés ou CCA n'ayant pas servi à acquérir un immeuble ou réaliser des travaux) restent déductibles pour le calcul du premier plafond (valeur vénale des parts).

### II. Sur l'application étendue des plafonds

Les plafonds s'appliquent en toutes circonstances...

Par mesure de tolérance favorable au contribuable, l'administration fiscale a confirmé qu'il convenait d'appliquer les plafonds « *même en l'absence de dettes non afférentes à un actif imposable* ».

... y compris en cas de chaîne de participation

L'exemple cité au § 320 du BOI-PAT-IFI-20-30-30 confirme que les plafonds doivent s'appliquer **à chaque niveau d'interposition** en cas de détention interposée, de sorte que la valorisation des parts de chacune des sociétés de la chaîne de participation sera plafonnée.

### III. Sur la définition du passif déductible

Le BOI renvoie à l'article 974, I du CGI qui inclut au titre du passif afférent à un actif imposable :

- |  |   |
|--|---|
| (i) les dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers,                             | (iv) les impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison des dites propriétés, |
| (ii) les dépenses de réparation et d'entretien,  | (v) les dépenses d'acquisition des parts ou actions.  |
| (iii) les dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, |   |

La doctrine ne pouvant limiter la portée de la loi, il nous semble que cette liste n'épuise pas le sujet et qu'une dette qui serait afférente par exemple à une indemnité d'éviction devrait pouvoir être déduite.

#### Abréviations

CCA : compte-courant d'associé

CGI : Code général des impôts

IFI : Impôt sur la fortune immobilière

LF2024 : Loi de Finances pour 2024