



Notre dossier

Charles-Henry Perennes | COGEFI
Ingénieur patrimonial

Évaluation de participations immobilières : quelques pistes d'optimisation pour l'IFI

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'ISF. Si son principe paraît simple, en pratique son application est complexe et se base sur une méthode de calcul faisant intervenir un coefficient immobilier.

Lorsqu'une société détient des immeubles imposables, ses parts/actions ne sont imposables à l'IFI qu'à hauteur d'une fraction de leur valeur réputée représenter les-dits biens. La méthode de calcul est la suivante :

- **Coefficient immobilier** = $\frac{\text{immobilier non exonéré}}{\text{total de l'actif brut de la société}}$
- **Base taxable à l'IFI** = coefficient immobilier x valeur nette parts de la société

L'optimisation de cette méthode de calcul permet d'éviter certains pièges et même de réduire la base taxable à l'IFI.

1 - L'inconvénient d'acquérir un immeuble financé par de la dette dans une société détenant d'autres biens non imposables à l'IFI

Monsieur DUPONT détient 100% des parts, avec son épouse, d'une société patrimoniale. L'actif de cette société est constitué d'un compte-titre d'une valeur de 10 millions. Monsieur DUPONT souhaite acheter, via sa société patrimoniale, un immeuble de rapport de 5 millions en s'endettant auprès d'une banque. Cette structuration n'est pas une bonne opération car elle va créer une base imposable à l'IFI. L'IFI vient taxer indirectement des actifs non immobiliers :

- **Coefficient immobilier** = $5M / 15M = 1 / 3 = 33,3\%$
- **Base taxable à l'IFI** = $33,3\% \times 10M = 3,3M$
- $3,3M \times 1,5\%^{(1)} = 50\ 000\ €$ de **taxation**

Conseil : la bonne structuration consiste à créer une nouvelle société (SCI par exemple) qui achète cet immeuble en souscrivant un emprunt. Les parts de la SCI ont une valeur nulle étant donné l'emprunt bancaire et le coefficient immobilier de 100%.

- **Coefficient immobilier** = $5M / 5M = 1$
- **Base taxable à l'IFI** = $1 \times 0M = 0$
- **Taxation** = 0

Conclusion : une structuration adaptée permet d'éviter 50 000 euros de taxation annuelle⁽¹⁾.

2 - L'intérêt de diluer le coefficient immobilier en injectant des liquidités dans une société détenant des biens immobiliers

Monsieur DUPONT détient 100% des parts, avec son épouse, d'une société patrimoniale. L'actif de cette société est constitué d'un bien immobilier d'une valeur de 10 millions. Il n'y a pas de passif. Il souhaite souscrire en direct un compte-titre ou un contrat de capitalisation à hauteur de 5 millions. Monsieur DUPONT sera taxé à l'IFI sur la valeur de sa société patrimoniale. Les parts de la société ont une valeur de 10M et le coefficient immobilier est de 100% :

- **Coefficient immobilier** = $10M / 10M = 1 = 100\%$
- **Base taxable à l'IFI** = $100\% \times 10M = 10M$
- **Taxation** : $10M \times 1,5\%^{(1)} = 150\ 000\ €$

Conseil : Monsieur DUPONT procède à un apport en compte courant d'associés à la société de 5M. Cette dernière souscrit un compte-titre ou contrat de capitalisation à hauteur de 5M. La valeur nette de la société ne change pas mais le coefficient immobilier est logiquement diminué. Cela permet de sortir un tiers de la valeur du bien de l'assiette IFI.

- **Coefficient immobilier** = $10M / 15M = 2 / 3 = 66,6\%$
- **Base taxable à l'IFI** = $66,6\% \times 10M = 6,6M$
- **Taxation** : $6,6M \times 1,5\%^{(1)} = 100\ 000\ €$

Conclusion : une structuration adaptée permet d'éviter 50 000 euros de taxation annuelle⁽¹⁾.

Ces différentes stratégies jouant sur la méthode de calcul de l'assiette taxable de l'IFI peuvent être mises en parallèle d'autres techniques permettant d'optimiser son IFI (stratégie de capitalisation, d'endettement, de morcellement, de plafonnement IFI...).

N'hésitez pas à nous solliciter afin d'envisager l'intégralité de ces différentes stratégies pour vous.

⁽¹⁾ Ce résultat peut changer en fonction de l'évolution au fil des ans de la valorisation des actifs et de la typologie des passifs (prêts amortissables/in fine) détenus par la société.