

Notre dossier

IFI : l'évaluation des titres est doublement plafonnée

La principale portée de cette mesure consiste à harmoniser l'assiette imposable, que le patrimoine immobilier soit détenu directement ou via une société.

En effet, la loi de finances pour 2024 prévoit que pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) des titres de sociétés, les dettes contractées par la société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables ne sont pas prises en compte. Cette nouvelle règle d'exclusion des dettes qui s'applique à l'IFI dû à compter de 2024 s'accompagne d'une règle de double plafonnement qui mérite d'être précisée.

Ce double plafonnement permet de limiter la valeur imposable à l'IFI des titres de sociétés à la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale des actions ou parts de la société ;
- soit à la valeur vénale des actifs immobiliers imposables de la société, déterminée comme si ces actifs étaient détenus directement par le redevable, et retenue en proportion de ses droits au capital de la société détentrice de ces actifs.

En pratique, la règle de plafonnement de la valeur imposable à l'IFI des titres de sociétés est double, et non pas alternative. Cela veut dire qu'un contribuable devra faire un choix en faveur du plafond le plus favorable.

Exemple :

Monsieur D est associé d'une société civile détenant un immeuble et des actifs financiers dont les valeurs sont présentées dans le tableau ci-dessous. Le passif de la société s'établit comme suit : capital social (4 M€), emprunt contracté pour l'achat de l'immeuble (3 M€) et emprunts contractés pour l'achat des actifs financiers (3 M€).

Actif		Passif	
Actif immobilier	6 M€	Capital	4 M€
Actifs financiers	4 M€	Emprunt immobilier	3 M€
		Autre emprunts	3 M€
Actif total	10 M€	Passif total	10 M€

Le ratio immobilier de la société correspondant à la valeur de l'immeuble rapportée à la valeur de l'actif total est de 0,6 (6 M€ / 10 M€).

● Calcul de la valeur imposable des parts

Compte tenu de la nouvelle règle d'exclusion des dettes afférentes à des actifs non imposables, seul l'emprunt contracté pour l'achat de l'immeuble peut être admis en déduction. L'actif net pris en compte s'établit ainsi à 7 M€ (10 M€ - 3 M€).

Compte tenu du ratio immobilier (0,6), la valeur imposable des parts est de 4,2 M€ (7 M€ × 0,6).

● Plafonnement de la valeur imposable

La valeur imposable des parts (4,2 M€) est plafonnée à la plus faible des deux valeurs vénales, des titres de la société d'une part (4 M€ = 10 M€ - 6 M€) ou de l'actif immobilier de la société évalué comme s'il était détenu directement par M. D, retenue en proportion de ses droits au capital de la société (100%) d'autre part, soit 3 M€ [(6 M€ - 3 M€) x 100%].

Conclusion : Voici le tableau résumant le principal impact de la mesure :

	Avant réforme	Plafond n°1	Plafond n°2 (à retenir)
Actif immobilier à l'IFI	2,4 M€	4 M€	3 M€