



IFI : quelles dettes sociales déductibles ?

Par la loi de finances pour 2024, le législateur est venu modifier les règles de détermination de la valeur imposable des titres sociaux. En effet, la déduction des dettes sociales est désormais davantage encadrée entraînant une diminution du passif déductible. La rigueur de l'amendement initial a toutefois été gommée par deux garde-fous.

Les changements apportés par la loi de finances

Sous le régime antérieur, lorsqu'un actif immobilier était détenu par l'intermédiaire d'une société, l'assiette taxable à l'IFI des biens immobiliers détenus indirectement était égale au produit de la valeur totale de la société (après déduction de tous les passifs y afférent), et application du ratio des actifs immobiliers détenus par la société. L'actif immobilier taxable est ainsi diminué proportionnellement des dettes de la société.

→ **Jusqu'à maintenant** : Imaginons une société dont la valeur réelle brute est de 10 M€ (dont un patrimoine immobilier de 5 M€) auquel il convient de déduire un passif social à hauteur de 4 M€, dont 3 M€ lié à l'immobilier. Cette société ne comporte qu'un seul associé qui est ainsi redevable de l'IFI au titre de cet actif immobilier détenu de manière indirecte. Il le sera à hauteur du produit de la valeur vénale nette de la société (6 M€) et du ratio d'immobilier à l'actif social (5M / 10M), soit 3 M€.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, de nouvelles règles, en apparence plus coercitives, trouvent à s'appliquer. Les parlementaires ont souhaité interdire purement et simplement la déduction du passif social lors de la phase d'évaluation des titres sociaux, à l'exception du passif afférent aux actifs immobiliers.

→ **Désormais** : en considérant qu'est compris au passif social de 4 M€ une dette afférent au bien immobilier à hauteur de 3 M€, seul ce passif immobilier pourrait être déduit. L'assiette taxable

à l'IFI serait donc égale au produit de la valeur vénale de la société réduite du seul passif immobilier (7M€) et du ratio d'immobilier à l'actif social (5M / 10M), soit 3,5 M€.

Ainsi, la limitation de la déduction du passif social aboutit à une augmentation de l'assiette de l'IFI, dès lors que la société détient des passifs autres que ceux liés aux biens immobiliers. Cette augmentation sera d'autant plus manifeste si le passif non lié à l'immobilier est prégnant dans la société.

Deux garde-fous

Cette réforme s'est accompagnée de deux garde-fous qui ont été dictés par la menace d'inconstitutionnalité pesant sur ces nouvelles dispositions inégalitaires et confiscatoires à l'origine. Ainsi, le texte prévoit deux plafonds :

1. l'assiette de l'IFI ne peut être supérieure à la valeur vénale nette des titres sociaux,
2. l'assiette de l'IFI ne peut être supérieure à la valeur vénale nette des actifs immobiliers imposables, déterminée comme si ces actifs étaient détenus directement par le redevable.

Néanmoins, une difficulté réside dans l'interprétation du texte quant au caractère alternatif ou cumulatif de ces dispositions. Certains commentateurs s'en tiennent à la lettre du texte et retiennent un caractère alternatif :

- Si le calcul de l'assiette de l'IFI aboutit à une valeur supérieure à la valeur de l'actif social (1^{er} plafond), alors il convient de s'en tenir à ce plafond ;

- Si le calcul de l'assiette de l'IFI aboutit néanmoins à une valeur inférieure à la valeur de l'actif social (1^{er} plafond), il convient de se référer à la valeur du sous-jacent immobilier net (2nd plafond).

D'autres y voient un caractère cumulatif, qui poursuivrait l'objectif initial de la loi qui est d'harmoniser l'assiette de l'IFI entre les redevables qui détiennent l'immobilier en direct de ceux qui le détiennent en société.

→ **Reprenons notre exemple** : le premier plafond correspondant à la valeur vénale réelle des titres (égale à 6 M€) ne produira pas d'effets. Le second plafond correspondant à la valeur vénale nette des actifs immobiliers (égale à 2 M€) aura pour effet de plafonner l'assiette taxable à l'IFI à 2 M€ (contre 3M€ avant la réforme !).

Nos commentaires

Une première tendance peut se comprendre, dès lors que la société aura majoritairement souscrit de la dette pour le financement de ses biens immobiliers et corrélativement souscrit peu de dette pour ses autres activités, il est à penser que l'assiette de l'IFI sera inférieure à celle avant réforme. Dans les autres situations, la solution est incertaine et dépend notamment des commentaires de l'administration fiscale sur l'application des deux plafonds. Enfin, en ce qui concerne spécifiquement les chaînes de participations, et la déductibilité des comptes-courant d'associés, les commentaires du BOFIP sont également vivement attendus. ■

Par Guillaume Dozin, associé Gestion Financière Privée (Gefip)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé étude Letulle