

ALERTE FISCALE

22 février 2018

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) concerne les personnes physiques résidentes détenant des immeubles en France et à l'étranger et les personnes physiques non-résidentes détenant des immeubles en France¹.

Pour plus d'information concernant cette alerte, vous pouvez contacter :

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

Mallory Labarrière
E: mlabarriere@sl-avocats.fr

Nathalie Pagnon
E: npagnon@sl-avocats.fr

Sybille Salmon-Legagneur
E: ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr

Concernant les **immeubles détenus via une (ou plusieurs) sociétés**, la valeur des titres est imposable à l'IFI pour la fraction représentative d'immeubles, avec retraitement éventuel de certaines dettes des sociétés telles que définies par une clause anti-abus.

Un Décret à venir doit préciser (i) les obligations déclaratives des contribuables, ainsi que (ii) les obligations déclaratives des sociétés dont les titres sont imposables à l'IFI pour la fraction représentative d'immeubles.

Comme les dispositions afférentes à la taxe de 3% applicable aux sociétés détenant un immeuble en France n'ont pas été modifiées, la taxe de 3% sera applicable en 2018 dans des conditions inchangées. Ainsi, les obligations déclaratives des sociétés au regard de l'IFI pourraient en pratique être préparées au moment des déclarations de taxe de 3% à déposer pour le 15 mai, en incluant certaines informations utilisées pour la taxe de 3%.

Concernant les **immeubles situés en France détenus via une (ou plusieurs) sociétés par un non-résident :**

- L'ISF (impôt que l'IFI a remplacé) frappait les titres de cette société en cas de détention (indirecte) de l'immeuble pour au moins 50%, ou bien en cas de prépondérance immobilière de cette société ;
- L'IFI ne reprend pas ces conditions et frappe les titres de cette société quel que soit le pourcentage de détention de l'immeuble y compris lorsque la société n'est pas à prépondérance immobilière².

Salmon-Legagneur & Associés

Avocats à la Cour
A.A.R.P.I.
34 avenue George V
75008 Paris
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20
www.sl-avocats.fr

Les non-résidents détenant des immeubles en France doivent revoir leur situation au regard de l'IFI, auquel ils peuvent être soumis alors qu'ils n'étaient pas soumis à l'ISF par le passé.

¹ Sous réserve des conventions internationales applicables

² Sous réserve des règles d'exclusion relatives à l'immobilier affecté à une activité opérationnelle, aux participations de moins de 10% dans des sociétés opérationnelles (ou dans des sociétés n'ayant pas fourni au contribuable les informations nécessaires à l'estimation de la fraction imposable des titres), ainsi que des conventions internationales applicables.