IFI & FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER : ATTENTION À LA STRUCTURATION FINANCIÈRE MISE EN PLACE !

La campagne de déclaration fiscale (IR, IFI) des particuliers est déjà bien avancée et certains ont eu la mauvaise surprise d'apprendre qu'ils étaient soumis à l'IFI sur une valeur supérieure à celle des titres qu'ils détiennent dans certains fonds immobiliers.

Comment en est-on arrivé là ? Et, surtout, cela aurait-il pu être évité ?

1. Retour sur le durcissement progressif des règles de déduction des dettes en matière d'IFI :

A titre de rappel, en cas de détention indirecte d'immeubles (via des sociétés, des fonds d'investissement immobilier, des contrats d'assurance-vie), le particulier est soumis à l'IFI sur la valeur vénale nette au 1er janvier de ces titres ou contrats « à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme » (la « **Valeur Représentative d'Immeubles** »).

Or, pour déterminer cette Valeur Représentative d'Immeubles, certaines dettes des entités sont ignorées ou retraitées (augmentant donc la valeur soumise à l'IFI).

1.1. Dettes ignorées dès la création de l'IFI (loi de finances pour 2018) :

Il s'agit des dettes listées au II de l'article 973 du Code général des impôts (CGI).

Plus précisément et de façon synthétique, ce texte vise des dettes, essentiellement « internes » en pratique (sauf en cas d'acquisition « à soi-même », les dettes bancaires étant alors aussi concernées), contractées directement ou indirectement pour l'achat d'un bien imposable, ou faire certains travaux. Le redevable de l'IFI peut toutefois échapper à la réintégration de ces dettes en démontrant, selon les cas, soit que le prêt en cause n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal, soit que le prêt en cause a été conclu à des conditions normales.

1.2. Dettes retraitées suite à la loi de finances pour 2019 :

Il s'agit des dettes visées au III de l'article 973 du CGI, c'est-à dire :

- Les prêts sans terme (prêts pour lesquels aucun terme n'est prévu pour le remboursement du capital) :
  - Retraitement en prêt amortissable de façon linéaire sur 20 ans ;

- Les prêts in fine (prêts prévoyant le remboursement de l'intégralité du capital au terme du contrat) :
  - Retraitement en prêt amortissable de façon linéaire sur la durée du prêt.

1.3. Dettes ignorées suite à la loi de finances pour 2024 :

Ne sont plus prises en compte les dettes, contractées directement ou indirectement par une entité, qui ne sont pas afférentes à un actif imposable (cf. IV de l'article 973 du CGI).

Un mécanisme de plafonnement de la valeur soumise à l'IFI est ici prévu.

2. Incidences concrètes de ces règles sur la valeur IFI des fonds d'investissement immobilier :

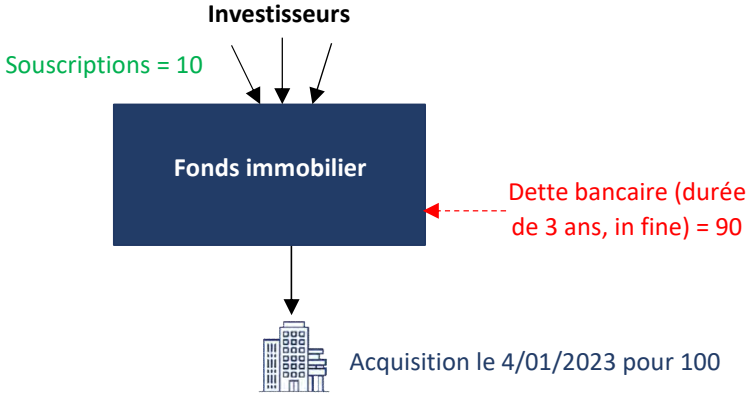
Tout dépend en réalité de la façon dont les fonds d'investissement immobilier sont structurés (détention des immeubles en direct par le fonds et/ou via des filiales) et des conditions des financements mis en place, qu'ils soient externes (par exemple, financement bancaire) ou non (par exemple, avances consenties par le fonds à ses filiales).

Certaines structurations financières ont un effet très défavorable sur le niveau d'exposition des fonds à l'IFI.

Sans chercher à reprendre tous les cas possibles, 2 exemples peuvent être pris pour illustrer ces propos.

Exemple 1 : Fonds immobilier détenant un immeuble en direct

- Immeuble acquis le 4 janvier 2023 pour 100, acquisition financée via une dette bancaire pour 90, 10 financés en equity par le fonds (souscriptions des investisseurs)
  - Dette bancaire = Prêt in fine de 3 ans (donc terme au 3 janvier 2026)
  - Motivations ayant pu conduire la société de gestion à négocier ces conditions pour le prêt bancaire :
    - ✓ Pour le caractère in fine : période de travaux de 2 ans et franchise de loyer d'1 an (BEFA déjà conclu), i.e. absence de trésorerie sur une période de 3 ans
    - ✓ Pour la durée : intention de refinancer le prêt initial dès que les conditions du marché du financement se seront améliorées et, au plus tard, lorsque l'immeuble génèrera des loyers



La valeur IFI de 100 % des titres du fonds est la suivante (par simplification, la valeur vénale de l'immeuble reste inchangée et il est fait abstraction des frais du fonds, dont intérêts de la dette bancaire) :

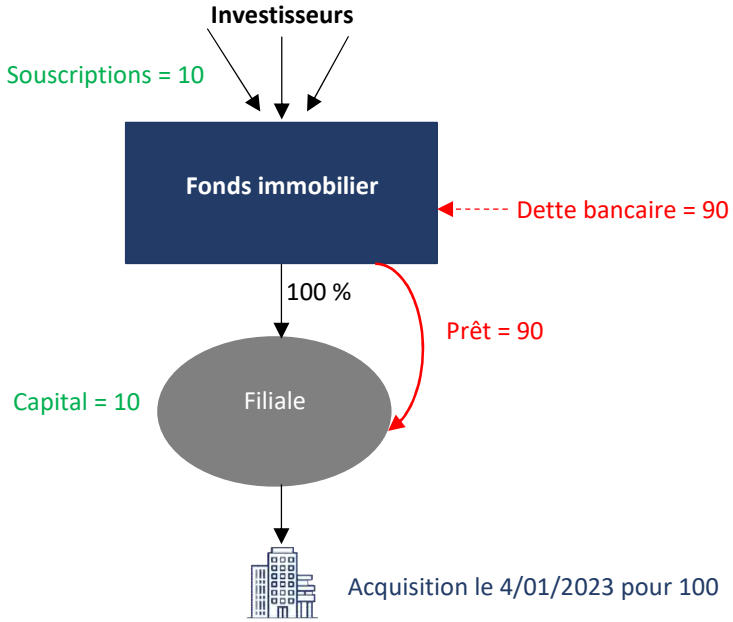
Année	2023	2024	2025	2026
Valeur IFI de 100 % des titres du fonds	0	40	70	100
Commentaires	Pas d'immeuble détenu au 1er janvier	Réintégration d'1/3 de la dette bancaire	Réintégration des 2/3 de la dette bancaire	Réintégration de 100 % de la dette bancaire

Pour autant, sur la même période, la valeur vénale de 100 % des titres du fonds est restée constante, à savoir 10.

➲**Pas de plafonnement de la valeur IFI pour les retraitements dette in fine / prêts sans terme !**

Exemple 2 : Fonds immobilier détenant un immeuble via une filiale

- Immeuble acquis le 4 janvier 2023 par la filiale pour 100, acquisition financée en fonds propres pour 10 (capital de la filiale, lui-même financé par les souscriptions des investisseurs dans le fonds) et via un prêt consenti par le fonds pour 90 (lui-même financé par une dette bancaire souscrite par le fonds pour 90)



En reprenant les mêmes simplifications que pour l'Exemple 1 (valeur d'immeuble constante et frais ignorés, au niveau du fonds comme de la filiale) :

- Au 1er janvier 2024 :
  - La valeur vénale de la filiale est de 10, comme sa valeur IFI ;

- Pour 100 % des titres du fonds :
  - ✓ Valeur vénale = 10
  - ✓ Valeur IFI avant plafonnement = 100 (la dette bancaire n'est pas déductible car elle est affectée au financement d'un actif non-imposable, à savoir le prêt consenti à la filiale)
  - ✓ Valeur IFI après plafonnement = 10, soit 100 % de la valeur vénale des titres du fonds

➲Application du mécanisme de plafonnement de la valeur IFI pour les réintégrations de dettes qui ne sont pas afférentes à un actif imposable, mais possible soumission à l'IFI pour 100 % !

3. Quelle conclusion en tirer ?

➲La structuration du financement des fonds d'investissement immobilier a un impact direct sur le niveau d'exposition des fonds à l'IFI.

Cet aspect doit être pris en compte dès la mise en place du fonds, puis lors de chaque acquisition ou restructuration.

En effet, même si aucun engagement ferme ne peut bien évidemment être pris par la société de gestion vis-à-vis des investisseurs au regard du niveau d'exposition du fonds à l'IFI, une soumission à l'IFI de 0, 20 %, 40 %, 100 % ou 120 % a nécessairement un impact sur la décision des investisseurs d'entrer et/ou de rester dans un fonds d'investissement.

Il n'est pas forcément possible d'anticiper toutes les réformes, mais il faut a minima tenir compte, pour l'avenir, des réformes déjà intervenues.

Une concertation dans le temps des équipes d'asset management et des fiscalistes est donc nécessaire !

CONTACT

Paméla Le Jeune
Avocat associée
plejeune@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver Newsletter sur notre site internet dans la section « Newsletter » : galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).