

SCI Michel THOMAS

De: Guillerand Hervé [herve.guillerand@wanadoo.fr]
Envoyé: mardi 12 juin 2018 16:14
À: SCI Michel THOMAS
Objet: IFI 2018
Pièces jointes: BOFIP - PAT - IFI Passif non déductible.pdf; Mail du 12 juin 2018.pdf

Bonne réception



Garanti sans virus. www.avast.com

BOI-PAT-IFI-20-40-30-20180608

Permalien du document <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11367-PGP.html?identifiant=BOI-PAT-IFI-20->

PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Passif non déductible

1

Par détermination de la loi (**code général des impôts (CGI), art. 974, III**), une liste limitative de dettes, considérées en raison de la qualité du prêteur, ne sont pas déductibles pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Par ailleurs, conformément au principe selon lequel seul le passif existant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et effectivement supporté par le redevable est déductible (CGI, art. 974, I), des précisions sont apportées sur l'exclusion des dettes présumées remboursées ou fictives.

I. Dettes exclues en raison de la qualité du prêteur

10

Par exception aux I et II de l'**article 974 du CGI**, certaines dettes remplissant les conditions générales de déductibilité (**BOI-PAT-IFI-20-40-10** et **BOI-PAT-IFI-20-40-20**) sont expressément exclues du droit à déduction au vu de la qualité du prêteur.

Les cas visés sont ceux où le prêt est contracté par le redevable ou l'un des membres de son foyer, directement ou indirectement, auprès d'eux-mêmes, de membres de leur cercle familial ou d'une société qu'ils contrôlent.

La loi prévoit toutefois, dans certains cas, des clauses de sauvegarde si le redevable est en mesure justifier du caractère normal du prêt.

A. Prêts contractés entre les membres du foyer fiscal

20

En application des dispositions du I et du 1° du III de l'**article 974 du CGI**, les prêts contractés par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'**article 965 du CGI** (redevable, son conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité défini à l'**article 515-1 du code civil** (PACS) ou concubin notoire et enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens), auprès d'une de ces mêmes personnes, ne sont pas déductibles pour le calcul de l'assiette imposable à l'IFI. Il s'agit en effet d'une forme de prêt à soi-même, au sein du groupe de personnes physiques qui constitue, en matière d'IFI, un seul et même redevable.

Remarque : Pour plus de précisions sur la notion de foyer fiscal, il convient de se reporter au **BOI-PAT-IFI-20-10**.

30

Il en va ainsi que les dettes en cause correspondent à des prêts contractés directement entre les personnes précitées ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés.

B. Prêts contractés par le redevable auprès de son cercle familial ou d'une société ou d'un organisme qu'il contrôle seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial

1. Prêts contractés auprès du cercle familial du redevable

40

Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'**article 965 du CGI** (cf. **I-A § 20**), c'est-à-dire l'un des membres du foyer fiscal, auprès d'un ascendant, descendant autres que les enfants mineurs déjà compris dans ce foyer, du frère ou de la sœur de l'une des personnes composant le foyer fiscal (**CGI, art. 974- III, 2^a**).

2. Prêts contractés auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé par le redevable seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial

50

Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, par l'une des personnes citées au 1° de l'article 965 du CGI (cf. **I-A § 20**) auprès d'une société ou d'un organisme que, seul ou conjointement avec leurs ascendants, descendants, frères et sœurs, ces mêmes personnes contrôlent au sens du 2° du III de l'**article 150-0 B ter du CGI** (**CGI, art. 974, III-3°**).

Hervé GUILLERAND
Avocat à la Cour
Spécialiste en Droit fiscal

Monsieur Thibault THOMAS
Par mail

Versailles, le 12 juin 2018

Cher Monsieur,

Dans le Bulletin Officiel du 8 juin 2018, l'administration confirme que pour le calcul de l'assiette de l'IFI ne sont pas déductibles les emprunts familiaux. BOFIP – PAT – IFI Passif non déductible (document joint).

Il est ainsi confirmé que pour la valeur imposable à l'IFI des parts de la SCI Michel THOMAS les comptes courants d'associés ne sont pas déductibles.

Comme je l'ai indiqué dans le mail du 4 mai 2018 à partir d'une valeur de l'immeuble pondérée :

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Valeur de rendement (9 %) : | 6 367 000 € |
| Valeur assurance : | <u>6 414 000 €</u> |
| | 12 781 000 € |

Actif : 12 781 000 € / 2 = 6 390 500 €

Passif divers : 217 830 €

Valeur nette : 6 172 500 €

Valeur de la part en pleine propriété ou en usufruit :

6 172 500 € / 1 500 parts : 4 115 €

Abattement pour indivision 15 %

Valeur de la part nette : 3 500 €

Recevez, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués et cordiaux.



Hervé GUILLERAND

PJ