



ARTICLE

IFI : UNE NOUVELLE DONNE POUR LES NON-RÉSIDENTS ?

Private Clients Droit fiscal Private Equity | 17/04/18 | Xavier Rohmer Clara Ferrari



Le nouvel Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) qui remplace l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) sera applicable pour la première fois en 2018 pour les résidents et les non-résidents détenant un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2018.

Concernant les non-résidents, ils doivent déclarer l'IFI, pour la première fois, au plus tard le 17 mai 2018 s'agissant d'une déclaration papier ou au plus tard le 22 mai 2018 en cas de télé-déclaration.

Le recentrage de l'IFI sur le patrimoine immobilier ne fait pas que des heureux. En effet, compte-tenu de la définition des biens immobiliers taxables à l'IFI, certains non-résidents qui n'étaient pas redevables de l'ISF peuvent se retrouver au 1^{er} janvier 2018 redevables de l'IFI.

Ainsi, dans le cadre de la première déclaration IFI à effectuer en mai 2018, les non-résidents doivent analyser en détail la composition de leur patrimoine immobilier situé en France afin de vérifier l'impact de la mise en place de l'IFI les concernant.

A titre de rappel, sous réserve des conventions fiscales internationales conclues avec la France, les personnes physiques non résidentes de France étaient soumises à l'ISF uniquement sur leurs biens situés en France, à l'exclusion de leurs placements financiers. Il en résulte que les non-résidents étaient assujettis à l'ISF s'ils possédaient :

- des biens et droits réels immobiliers situés en France;
- des biens meubles situés en France;
- des titres de participation (i.e. sous réserve de la preuve contraire, titres représentant au moins 10% du capital de la société souscrits à l'émission ou conservés pendant un délai de deux ans au moins);
- des actions ou parts d'une société française ou étrangère non cotée à prépondérance immobilière (i.e. société dont la valeur des meubles ou droits immobiliers situés en France non affectés à son activité opérationnelle représente plus de 50% de la valeur totale de son actif social situé en France);
- des biens et droits immobiliers situés en France détenus au travers de sociétés détenues à plus de 50% par le groupe familial du redevable.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les non-résidents sont soumis à l'IFI sur leurs biens et droits immobiliers situés en France détenus directement ou indirectement, à savoir :

- (i) les biens et droits immobiliers situés en France; et
- (ii) les parts ou actions de sociétés ou organismes (établis en France ou hors de France), à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers situés en France détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme (le « coefficient immobilier »).

Il convient de préciser que concernant l'immobilier sis en France détenu par l'intermédiaire d'une société, le législateur prévoit une application de l'IFI à toutes les sociétés, cotées ou non cotées, quel que soit son régime fiscal et le lieu de son siège social.

Il résulte des nouvelles règles de l'IFI que certains non-résidents qui étaient soumis à l'ISF sur leurs actifs situés en France autres que des actifs immobiliers français (par exemple, biens meubles ou titres de participation) ne seront pas redevables de l'IFI.

Toutefois, l'abandon des notions de prépondérance immobilière et de participations majoritaires dans le cadre de l'IFI et l'application corrélative d'un coefficient immobilier pour déterminer la fraction taxable des détentions immobilières indirectes a pour effet d'inclure, dans l'assiette de l'IFI des non-résidents, des sociétés qui n'étaient pas dans le champ de l'ISF dès lors qu'elles n'étaient pas à prépondérance immobilière ou qu'elles n'étaient pas détenues à plus de 50% par le groupe familial du redevable.

En outre, les parts de SCPI ou d'OPCI composant les unités de compte des contrats d'assurance-vie rachetables ou de capitalisation souscrits par un non-résident seraient imposables à hauteur de leur coefficient immobilier.



Il en résulte que les non-résidents détenteurs indirects d'actifs immobiliers en France pourraient être plus lourdement imposés à l'IFI qu'ils ne l'étaient à l'ISF dès lors qu'ils sont désormais taxés sur l'ensemble de leurs participations à hauteur du coefficient immobilier.

A noter toutefois que, en cas de détention indirecte de l'immeuble via une société ou un organisme, les non-résidents peuvent se prévaloir de l'ensemble des exclusions de l'assiette taxable prévues par le législateur, sous certaines conditions et sous réserve des clauses anti-abus. Il s'agit :

- des participations de moins de 10% du capital et des droits de vote dans des sociétés opérationnelles;
- des participations de moins de 10% du capital ou des droits de vote dans des sociétés dont le redevable, de bonne foi, ne dispose pas des informations nécessaires à l'estimation du coefficient immobilier;
- des biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société qui les détient ou d'une société du groupe;
- des détentions de moins de 10% des droits d'un OPC dont l'actif est composé de moins de 20% de biens ou droits immobiliers imposables;
- des détentions inférieures à 5% du capital et des droits de vote de SIIC.

Certaines conventions fiscales internationales pourront atténuer les nouvelles règles d'imposition de l'IFI pour les résidents d'Etats conventionnés notamment lorsqu'elles limitent le droit d'imposer de la France aux seuls titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers situés en France.

Il convient à cet égard de vérifier, au cas par cas, d'une part si la convention fiscale vise l'impôt sur la fortune et, d'autre part, si elle s'applique à tout impôt de nature analogue qui pourrait être établi après sa signature (comme c'est le cas de la convention fiscale avec le Luxembourg signée le 20 mars 2018 non encore entrée en vigueur). Si tel est le cas, la convention fiscale internationale serait en principe applicable à l'IFI et le non-résident concerné devra vérifier dans quelle mesure ses dispositions permettent ou non à la France d'imposer les immeubles situés en France détenus indirectement par l'intermédiaire d'une société. Concernant la convention fiscale avec le Luxembourg signée le 20 mars 2018, son article 21 permettrait de ne pas soumettre à l'IFI les biens immobiliers détenus indirectement par les résidents luxembourgeois.

Les résidents d'Etats non conventionnés avec la France ou les résidents d'Etats dont la convention fiscale conclue avec la France ne vise pas l'ISF (tels que la Belgique, le Portugal ou le Royaume-Uni) devront quant à eux appliquer les nouvelles règles de l'IFI sans aucune atténuation possible.
