



THIBAUT  
DU RÉAU



EMMANUELLE  
POUTS SAINT GERMÉ



OLIVIER DENIS



VIANNEY RIVIÈRE

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Modalités de prise en compte des dettes dans le cadre de l'IFI pour les biens détenus en SCI

La mise en place de l'IFI s'accompagne de dispositions spécifiques quant à la prise en compte des dettes au passif. Ces dispositions prévoient la limitation de ce nouvel impôt aux seuls biens immobiliers non affectés à une activité professionnelle, tout en prévoyant l'exclusion de certaines dettes selon leurs caractéristiques ([Cf. notre bulletin du 19 juin 2018](#)).

Focus sur les modalités d'application de ce nouvel impôt concernant les biens détenus par l'intermédiaire de SCI.

#### L'ASSIETTE IMPOSABLE DE L'IFI MODULÉE PAR DES CLAUSES ANTI-ABUS

##### Les modalités d'imposition des parts de SCI

Les parts de SCI ne sont passibles de l'IFI que pour la fraction de leur valeur nette représentative de biens ou de droits immobiliers (article 965, 2° du CGI).

Le calcul de cette fraction imposable se fait en plusieurs étapes :

- **Calcul de la valeur vénale de la SCI**, après réintégration de certaines dettes regardées comme non-déductibles le cas échéant (*Cf. cadre suivant*) ;
- **Calcul du ratio immobilier de la SCI** (valeur vénale des immeubles ou droits immobiliers imposables détenus par la SCI / valeur vénale de l'ensemble de ses actifs) ;
- **Calcul de la valeur imposable de la SCI** en retraitant sa valeur vénale de la SCI au prorata seulement du ratio immobilier précédemment calculé. Cette valeur imposable n'est alors à retenir qu'à hauteur de la participation du redevable et de son foyer.

Notons que la détention d'un patrimoine immobilier au travers d'une SCI peut s'avérer plus avantageuse qu'une détention en direct dans la mesure où sa valeur imposable à l'IFI tiendra compte des dettes contractées pour l'acquisition d'autre actifs le cas échéant.

#### LES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

##### Nature des comptes courants d'associé

Un compte courant d'associé constitue une dette de la société envers l'associé qui en est le titulaire.

De multiples raisons peuvent en être à l'origine (apports de fonds à la société par un associé, paiement d'une dépense pour le compte de la société par un associé, bénéfiques en instance de distribution...) mais **la cause la plus répandue de création d'un compte courant d'associé réside dans l'hypothèse où la SCI aurait souscrit un emprunt bancaire** (seuls les intérêts étant déductibles, la fraction de capital remboursé engendrera un bénéfice qui, faute de trésorerie, ne pourra donner lieu à distribution et sera donc porté au crédit des comptes courants d'associés).

Pour mémoire, sous le régime de l'ISF, un compte courant était déductible pour la valorisation de la société mais taxable à l'actif du patrimoine de son titulaire : concrètement, la diminution induite sur la valeur vénale de la SCI était « compensée » par sa taxation dans la patrimoine de son titulaire.

##### Les dettes dont la déductibilité est exclue

Certaines dettes, contractées pour l'acquisition d'un bien immobilier imposable ou pour le financement de dépenses y afférentes, ne sont par principe pas déductibles pour le calcul de la valeur vénale de la SCI (article 973, II du CGI) :

- Celles contractées pour l'acquisition d'un immeuble **appartenant à l'associé-redevable ou à un membre de son foyer fiscal** dès lors que celui-ci ou ceux-ci contrôlent la SCI ;
- Celles contractées :
  - **auprès de l'associé-redevable ou d'un membre de son foyer fiscal**,
  - **auprès d'une société contrôlée par le redevable, seul ou le cas échéant conjointement avec d'autres membres de son foyer fiscal ou de son groupe familial proche**,étant précisé que ces deux dernières exclusions ne se font qu'à proportion de la participation détenue par l'associé-redevable et son foyer fiscal au capital de la SCI ;
- Celles contractées **auprès d'un ascendant ou descendant de l'associé-redevable ou des membres de son foyer fiscal, ainsi que leurs frères et sœurs**.

Par exception, ces dettes pourront néanmoins être déduites dès lors que peut être justifié :

- En ce qui concerne les deux premiers points : un objectif autre que principalement fiscal ;
- En ce qui concerne le troisième point : le caractère normal des conditions du prêt.

##### Comptes courants d'associé et IFI

Dorénavant, le titulaire d'un compte courant d'associé n'a plus à le comprendre dans son assiette imposable à l'IFI puisque celle-ci se limite aux seuls biens immobiliers non affectés à l'activité professionnelle.

On pourrait ainsi penser que l'IFI est plus favorable que l'ISF. En réalité, **les comptes courants d'associés étant des dettes de la société, ils devront ne pas relever des cas d'exclusion exposés précédemment pour pouvoir être effectivement déduits lors du calcul de la valeur vénale de la SCI**. Le cas échéant, il conviendra selon nous de traiter leur montant euro par euro selon leur cause/origine respective.

Notons que des circonstances démontrant que le compte courant d'associé a été conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de l'IFI ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt peuvent être de nature à caractériser un objectif principalement autre que fiscal.

##### Location meublée de biens détenus en SARL

Selon l'article 965 du CGI, sont exonérés les biens et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société qui les détient. La location de locaux d'habitation loués meublés peut constituer une activité commerciale éligible mais les conditions d'exonération dépendront alors du régime fiscal de la SARL (IS ou IR).

Pour rappel, l'activité de location meublée exercée dans le cadre d'une SCI entraînera son assujettissement automatique à l'IS (sauf tolérance -risquée- d'un montant de recettes retirées de la location meublée < 10% du total des recettes de la société).

##### Incompatibilité de l'abattement légal sur la résidence principale

Le bénéfice de l'abattement légal de 30% sur la valeur vénale de la résidence principale du redevable est exclu lorsque l'immeuble est détenu par le biais d'une SCI.

##### Bon à savoir

L'application de décotes notamment d'illiquidité et de minorité (de 10% à 20% chacune) reste possible dans le cadre de l'IFI.

##### Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé, avocat associé

Thibault du Réau, avocat associé

Cédric Vermuse, avocat

Claire Brusseau, juriste

Lydie Bientz, Master I Droit des affaires