

La question de la semaine

IFI, GFA ET DROITS DE SUCCESSION AU PASSIF

Situation de fait :

Vous avez hérité en 2017 de parts de GFA.

Vous disposez, par ailleurs, d'un patrimoine immobilier supérieur à 1 300 000 € et devrez donc être assujettie au nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI).

A ce titre, vous vous interrogez sur le traitement fiscal des parts de GFA au regard de l'IFI mais également de l'admission, au passif de la déclaration, des droits de succession non encore payés afférents à cette transmission.

Éléments juridiques :

A) Application des règles de valorisation

Le GFA relève de la catégorie des sociétés de personnes visée à l'article 8 du Code Général des Impôts. A ce titre, la valorisation des parts de GFA au regard de l'IFI devra être déterminée comme suit :

(Valorisation de la société – les dettes visées à l'article 973-II du CGI)

x

(Valeur des actifs immobiliers détenus par la société / Valeur de l'ensemble des actifs détenus par la société)

B) Maintien des régimes d'exonération des parts de GFA

Les régimes de faveur applicables aux parts de GFA sont conservés dans le cadre de l'impôt sur la fortune immobilière, il sera donc possible, sous réserve de remplir l'ensemble des conditions nécessaires, de déclarer à l'actif de la déclaration IFI la valeur des parts de GFA diminuée de l'abattement auquel vous pourriez prétendre.

Deux régimes pourraient être envisagés :

- Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial (nouvel article 973-III du CGI)

Il est nécessaire de distinguer deux situations :

- Si les biens ont un caractère professionnel, il sera nécessaire que les conditions suivantes soient réunies pour bénéficier d'une exonération totale :
 - Il doit s'agir d'un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial
 - D'une durée minimum de 18 ans
 - Le bail doit avoir été consenti par le bailleur à certains membres de sa famille

- Le preneur doit utiliser le bien rural dans l'exercice de sa profession principale
 - Si les biens n'ont pas un caractère professionnel, ils pourront, sous conditions, bénéficier d'une exonération partielle
 - Il doit s'agir d'un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial
 - La durée du bail doit être au minimum de 18 ans
 - Le maintien du bail au profit des descendants majeurs du preneur ne doit pas avoir été écarté contractuellement
- Modalités d'application de l'exonération partielle :
- ✓ Exonération de 75% de la valeur des biens précités, dans la limite de 101 897€
 - ✓ Exonération de 50% de la valeur des biens précités, au-delà de cette limite
- Les parts de GFA non exploitants (nouvel article 976-IV du CGI)

Là encore, il nous faut distinguer :

- Lorsque les parts peuvent être qualifiées de biens professionnels, elles bénéficient d'une exonération totale :
 - Les statuts du GFA doivent interdire l'exploitation en faire-valoir direct et les fonds doivent avoir été donnés soit à bail à long terme, soit à bail cessible hors du cadre familial d'une durée minimum de 18 ans au bénéfice d'un preneur membre du groupe familial du détenteur des parts.
 - Les parts doivent être détenues par le redevable depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Lorsque les parts ont été recueillies par succession, le délai de détention du défunt est pris en compte.
 - Seule la participation représentative d'apports de droits immobiliers peut être qualifiée de biens professionnels.
 - Les biens donnés à bail doivent être utilisés par le preneur pour l'exercice de sa profession principale
- Lorsque les parts détenues n'ont pas un caractère professionnel, elles peuvent bénéficier d'une exonération partielle :
 - Il doit s'agir d'un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial
 - La durée du bail doit être au minimum de 18 ans et consentit hors du groupe familial ou dans son groupe familial lorsque la personne ne l'exploite à titre de sa profession principale.
 - Le maintien du bail au profit des descendants majeurs du preneur ne doit pas avoir été écarté contractuellement
 - Les statuts doivent exclure la possibilité d'exploiter en faire-valoir direct
 - Les parts doivent être détenues depuis plus de deux ans

Attention : A l'inverse du cas des biens professionnels, il n'est pas prévu de tenir compte de la durée de détention du défunt

Modalités d'application de l'exonération partielle :

- ✓ Exonération de 75% de la valeur des biens précités, dans la limite de 101 897€
- ✓ Exonération de 50% de la valeur des biens précités, au-delà de cette limite

Natixis Wealth Management
 Pôle « Solutions patrimoniales »
 Département Ingénierie patrimoniale
 115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
 Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
 115, rue Montmartre
 75002 Paris
www.selection1818.com

Dans le cas où vous pourriez bénéficier d'une exonération, il s'agira de déclarer à l'actif de la déclaration IFI, la valeur résiduelle imposable des parts de GFA.

Remarque : Dans le formulaire de déclaration ISF, on distinguait la valeur brute puis la valeur retenue après abattement.

C) L'appréhension du passif successoral au titre de l'IFI

Le nouvel article 974-I du Code Général des Impôts dispose que seules sont déductibles les dettes existantes au 1er janvier de l'année d'imposition, contractées et effectivement supportées par un membre du foyer fiscal au sens de l'IFI.

Il est précisé que ladite dette est admise en déduction seulement lorsqu'elle est afférente à des actifs imposables et à proportion de la fraction de leur valeur imposable.

S'agissant des droits de mutation à titre gratuit, il était admis sous l'empire de l'ISF, que les droits en instance de paiement au 1er janvier étaient déductibles. Ceux-ci pouvaient donc être inscrits au passif.

Il devrait être de même s'agissant de l'IFI, sous réserve que la doctrine administrative ne soit pas modifiée.

Cependant, nous attirons votre attention sur le fait que le bénéfice de l'exonération limite nécessairement l'admission du passif. En effet, les droits de succession ne devraient être déductibles qu'à concurrence de la fraction taxable des parts de GFA.

La doctrine administrative applicable à l'ISF admettait que les dettes légales, comme les impôts, afférentes à des biens exonérés soient entièrement déductibles sous réserve de remplir les conditions générales de déduction des passifs.

Pour rappel ces conditions sont les suivantes :

- L'existence de la dette dans son principe et dans son montant au jour du fait générateur de l'impôt (1er janvier)
- La dette doit être à la charge du redevable
- Elle doit être justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite

Remarque : S'agissant des dettes résultant d'un acte authentique, le redevable devrait en principe devoir communiquer la date de l'acte, le nom et l'adresse du notaire qui l'a reçu.

Nous attirons votre attention sur le fait que les positions prises par l'administration fiscale l'ont été au regard de l'ISF et non de l'IFI, rien ne permet donc de garantir que celles-ci ne soient pas rapportées au regard de l'évolution induite par la loi de finances pour 2018.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com