

La question de la semaine

IFI ET ACQUISITION EN DEMEMBREMENT DE PARTS DE SCPI

Situation de fait :

Votre client est associé unique de sa holding, qui prend la forme d'une EURL, et qui détient 100% d'une SAS d'exploitation.

La holding est active, rend auprès de sa fille un certain nombre de prestations et facture à ce titre des *management fees*. Elle prend également en charge la rémunération du gérant. Chacune des deux sociétés dispose d'une trésorerie importante.

Dans le cadre de la gestion de la trésorerie de la holding, il a été proposé d'acquérir en démembrement des parts de SCPI :

- Monsieur devrait acquérir la nue-propiété des parts de SCPI pour 300 000 € (*60% de la valeur en pleine propriété*) ;
- La holding devrait acquérir l'usufruit temporaire (15 ans) de ces mêmes parts pour 200 000 € soit 40% de la valeur en pleine propriété.

Nous attirons votre attention que l'usufruit à durée fixe (ici 15 ans) est évalué à 23% de la valeur en pleine propriété pour chaque période de 10 ans, sans égard pour l'âge de l'usufruitier. A ce titre, la durée de l'usufruit acquis par la personne morale étant de 15 ans, sa valeur devrait représenter 46% de la valeur en pleine propriété. Vous vous interrogez sur les risques inhérents à ce type de placement.

Éléments juridiques :

I. Sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Le nouvel impôt sur la fortune immobilière porte sur les biens et droits immobiliers détenus par un redevable. Pour rappel, ont la qualité de redevables les personnes physiques possédant au 1^{er} janvier, seules ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, un patrimoine immobilier supérieur à 1 300 000 €.

A ce titre, les parts de société sont taxables à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'immeubles détenus directement ou indirectement. Ainsi, si votre client est redevable de l'IFI, il devra tenir compte de la valeur des actifs immobiliers au sein de l'EURL, qui dépendra également de la fraction de valeur représentative de biens et droits immobiliers au niveau de la SAS d'exploitation.

Les SCPI ont vocation à acquérir et à gérer un patrimoine immobilier locatif. Elles ont donc vocation à entrer dans l'assiette de l'IFI pour leur quote-part d'actifs représentative de biens et droits immobiliers.

La valeur imposable des titres détenus dans une société par le redevable est donc déterminée en appliquant le ratio suivant à la valeur vénale des titres détenus par le redevable :

Valeur vénale réelle de l'immobilier imposable détenu directement ou indirectement par la société / valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif de la société

Exemple : Monsieur X détient 100% de la holding A qui détient 100% de la société B. La holding A vaut 1 000 000 €. Les titres de la société B sont valorisés à hauteur de 100 000 €. Le bilan de la société A se présente comme suit :

Bilan de la holding A			
Actif immobilier (<i>dont usufuit des parts de SCPI</i>)	1 000 000 €	Capitaux propres	1 000 000 €
Titres de B	100 000 €		
<i>Ratio immobilier de B</i>	<i>0.7</i>		
Autres actifs	400 000 €	Dettes	500 000 €
Total actif	1 500 000 €	Total passif	1 500 000 €

Monsieur X détient 100% des titres de A, l'ensemble est donc valorisé à hauteur de 1 000 000 € (total actif – dettes).

Le ratio immobilier de la holding A est de : $1\,000\,000 + (100\,000 \times 0.7) / 1\,500\,000 = \mathbf{0.713}$ (plus de 70%)

Monsieur X, redevable de l'IFI, devra déclarer au titre de sa détention capitalistique dans la holding A : $1\,000\,000 \times 0.713 = \mathbf{713\,333\,€}$.

Quid des éventuelles exclusions du champ d'application de l'IFI ou exonérations ?

Les textes prévoient des cas dans lesquels les biens ou droits immobiliers échappent à l'IFI. Tel est par exemple le cas lorsque **les biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité d'une société opérationnelle**.

En l'espèce, l'usufruit des parts de SCPI serait détenu par la holding EURL qui pourrait éventuellement avoir une activité commerciale eu égard aux prestations rendues à sa filleⁱⁱ, activité qui pourrait être considérée comme opérationnelle au sens de l'article 965-2° du Code Général des Impôts (CGI).

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

Cependant, si l'on s'intéresse plus particulièrement à la détention de parts de SCPI, celle-ci a une vocation purement patrimoniale de gestion de la trésorerie. Or, l'activité de gestion de patrimoine ne peut, au regard du nouvel article 966 du CGI, être considérée comme opérationnelle. En l'absence de prise de position de l'administration fiscale sur les conditions d'application de ce texte, on peut légitimement craindre que soit adoptée la même position qu'en matière d'exonération pour biens professionnels. Dans ce cas, seule la fraction de valeur des biens nécessaire à l'exercice de l'activité opérationnelle bénéficierait de cette mesure d'exclusion du champ d'application de l'IFI. Il apparaîtrait alors risqué d'exclure du champ de l'IFI, la valeur représentative de l'usufruit des parts de SCPI, à ce titre.

L'exonération au titre des biens professionnels est maintenue dans le cadre de l'IFI. Cependant, les dispositions de l'ancien article 885 O ter qui prévoient l'application de l'exonération à la seule fraction de éléments du patrimoine social nécessaire à l'exercice de l'activité de la société sont susceptibles d'être reconduits dans les futurs commentaires de l'administration fiscaleⁱⁱⁱ.

Certains indices peuvent amener l'administration à contester le bénéfice de l'exonération sur certains biens. Il en va notamment des portefeuilles de placement et des liquidités qui seraient hors de proportion vis-à-vis du montant du chiffre d'affaires, qui ne seraient pas utilisés pour couvrir les besoins de trésorerie ou encore lorsque la société qui les détient ne constate aucun besoin en investissement.

En l'espèce, même si l'EURL pouvait être qualifiée de holding animatrice, la détention de parts de SCPI au titre de la gestion de la trésorerie risque de ne pas pouvoir être qualifiée de nécessaire à l'activité de la holding, d'autant que vous nous informez que les fonds en disponibilité sont importants.

Il existe donc un risque que la valeur de l'usufruit temporaire soit prise en compte dans le cadre de l'IFI, s'agissant de la fraction correspondant à des biens ou droits immobiliers dans la valeur des titres de la holding détenus par votre client.

II. Sur l'acquisition en démembrement

En l'espèce, il apparaîtrait que l'acquisition des parts de SCPI ait vocation à intervenir en démembrement. Face à ce type d'opération, il est nécessaire de distinguer deux situations :

- Le démembrement ab initio

On parle de démembrement ab initio lorsque le démembrement intervient lors de la souscription au capital, c'est-à-dire au moment d'un apport, alors même que les titres n'existent pas encore. Cette pratique pose question :

- *Au regard du droit des sociétés*, le fait de savoir si l'usufruitier peut ou non se prévaloir de la qualité d'associé n'a toujours pas été tranché.
- *Au regard du droit des biens*, il est contesté de pouvoir démembrer un bien qui n'a pas encore d'existence. Ainsi l'apport à une société ne devrait être rémunéré que par des droits en pleine propriété. Cette problématique se rencontre lorsque l'on souscrit au capital d'une SCPI et que les parts ne préexistent pas à la souscription.

La position n'étant pas tranchée, l'option pour ce type d'opération implique nécessairement un risque de remise en cause qui se traduirait sur le plan fiscal par la taxation d'une opération de mutation intermédiaire. Les titres seraient alors réputés avoir été reçus en pleine propriété et démembrés a posteriori.

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

- L'acquisition sur le marché secondaire des parts de SCPI

Il en va autrement lorsque les parts de SCPI se trouvent sur le marché secondaire. En effet, dans cette hypothèse, elles préexistent à l'acquisition en démembrement. Dans cette hypothèse, le risque fiscal pourrait tout de même résulter d'une appréciation erronée du prix d'acquisition de l'usufruit et/ou de la nue-propriété.

ⁱ Les valeurs inscrites au bilan sont réputées être les valeurs vénales réelles au 1er janvier de l'année d'imposition.

ⁱⁱ Il faudra néanmoins vérifier la proportion de chiffre d'affaires générée par les prestations intragroupes rendues par la holding Sainte-Lucie.

ⁱⁱⁱ BOI-PAT-ISF-30-30-40-20, § 80 à 100