

L'année 2018 a connu le passage de l'impôt de solidarité sur la fortune à l'impôt sur la fortune immobilière. Dorénavant, seuls les biens immobiliers sont imposables, la base taxable peut donc être moins élevée car elle ne prend pas en compte les placements financiers ce qui peut conduire à une diminution de l'impôt.

Le législateur a profité de cette refonte pour remettre en cause la déductibilité de certaines dettes auparavant déductible. Tel est le cas des prêts finançant un projet immobilier contractés auprès de personnes de sa famille ou encore du crédit in fine qui n'est plus déductible entièrement chaque année.

En présence d'une dette, le contribuable dispose d'une valeur qui ne lui appartient pas puisqu'il va devoir la rembourser. Cette valeur a pu lui permettre d'acquérir un bien immobilier, ce qui va augmenter sa base taxable. La déductibilité de la dette a donc pour but de réduire la base imposable et donc l'impôt, dans la mesure où cette valeur n'a pas vocation à rester dans le patrimoine. Le législateur refuse la déduction de certaines dettes, considérant que le contribuable cherche principalement à payer moins d'impôts.

Toutefois, l'interposition d'une société permet de profiter d'un traitement favorable concernant l'IFI. En effet, si une société détient un bien immobilier, la valeur de ses titres sociaux sera imposable à l'IFI. L'évaluation des titres d'une société prend également en considération la présence de dettes qui sont plus largement déductibles en société, qu'il s'agisse du crédit in fine entièrement déductible ou de la dette servant à acquérir des titres d'une autre société qui elle détient de l'immobilier.

Malgré la restriction des dettes personnelles déductibles, il existait alors des possibilités d'optimisation grâce à la constitution d'une société. Cette éventualité ne semble pas convenir au législateur puisque le projet de loi de finance pour 2019 prévoit de limiter la déductibilité des dettes souscrites par une société.

Il est bon d'avoir à l'esprit que ce changement ne pourrait s'appliquer qu'à partir de 2019 et que votre interlocuteur habituel est à votre écoute pour vous accompagner sur vos problématiques d'IFI.