

## Les subtilités de l'IFI pour les non-résidents de France

### The Subtleties of the Real Estate Tax (IFI) for Non-Residents of France

L'abrogation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et son remplacement par un impôt sur la fortune exclusivement immobilière (IFI) semble, à première vue, ne présenter que des avantages. Cette conclusion doit cependant être fortement nuancée s'agissant en particulier des non-résidents propriétaires de biens immobiliers en France, soit directement, soit sous couvert de structures juridiques de détention (sociétés, civiles ou commerciales, françaises ou étrangères, trusts, fondations, contrat d'assurance-vie ou de capitalisation).

#### La notion de « détention immobilière indirecte » et l'enjeu des conventions fiscales

La France a signé de nombreuses conventions fiscales en matière d'imposition sur la fortune. La définition donnée dans ces conventions à la notion de fortune étant relativement large, elles devraient donc pratiquement toutes s'appliquer désormais à l'IFI. C'est une bonne nouvelle pour les résidents de pays conventionnés détenant, en particulier, des **biens immobiliers en France sous couvert de sociétés**. Si la loi sur l'IFI a remplacé en droit interne la notion de « prépondérance immobilière » par la notion de « détention immobilière indirecte », ce changement de paradigme fondamental est cependant neutralisé par l'application des conventions fiscales signées par la France. En effet, la plupart de ces conventions, en ce qu'elles font très souvent référence à la notion de prépondérance immobilière, protègent les investisseurs de conséquences potentiellement préjudiciables liées à l'entrée en vigueur de l'IFI, et pérennisent les schémas de détention immobilier déjà mis en place.

En revanche, les non-résidents, **domiciliés dans des pays n'ayant pas conclu avec la France une convention fiscale en matière d'impôt sur la fortune**, ne pourront pas bénéficier de cette protection. Tel est le cas notamment, sans que cette liste ne soit

The repeal of the Solidarity Tax on Wealth (ISF), effective 1st January 2018, and its replacement by a wealth tax exclusively applicable to real estate (IFI) seem, at first glance, to offer many advantages. However, this conclusion requires considerable qualification, particularly with regard to non-residents owning real estate in France either directly or through legal holding structures (French or foreign companies, civil or commercial companies, trusts, foundations, life insurance policies or endowment contracts).

#### The Concept of "Indirect Real Estate Ownership" and the Tax Treaties Issue

France has signed many treaties pertaining to wealth tax. As the definition of wealth in these treaties is relatively broad, they should all in practice remain applicable under the IFI. This is good news for residents of treaty countries, in particular those holding real estate assets in France under cover of companies. Although in domestic law, the IFI has replaced the notion of "preponderance of property assets" with that of "indirect real estate ownership", in practice, this fundamental paradigm shift is without effect by virtue of the tax conventions signed by France. Most of these conventions, through frequent references to the preponderance of property assets, uphold the current real estate ownership schemes, thus protecting investors from potentially harmful consequences that might arise from the entry into force of the IFI.

On the other hand, non-residents **domiciled in countries that have not signed a wealth tax treaty with France** will not benefit from this protection. Such is the case in particular for - but not limited to - residents of Belgium, Portugal and England (as well as those of Brazil, Australia and even Denmark). The situation for **Swiss residents subject to lump-sum taxation** merits special attention, as the French tax

exhaustive, des résidents belges, portugais ou anglais (mais également des résidents brésiliens, australiens ou encore danois). La situation des **résidents de Suisse imposés d'après la dépense** mérite une attention tout particulière, puisque l'administration fiscale française a précisé en 2012 qu'elle entendait leur contester le bénéfice de la convention franco-suisse.

Ainsi, ces non-résidents risquent désormais d'être imposables en France à l'IFI à hauteur de leur participation - quelle qu'elle soit - dans une société française ou étrangère, dès lors que **cette société détient à son actif, même indirectement, un bien immobilier situé en France, non affecté à ses activités opérationnelles**. Pour les résidents non conventionnés, il devient désormais impératif d'auditer leur situation afin de déterminer précisément leurs détentions immobilières indirectes en France, le cas échéant, en interrogeant les gestionnaires d'actifs sur la nature des biens et leur valorisation. Une telle démarche « proactive » permettra, outre de démontrer la bonne foi, de chiffrer le risque fiscal encouru, aussi bien en matière d'IFI, que de droits de mutation à titre gratuit (en matière de droits de donation ou de succession, la notion de « détention immobilière indirecte » trouve également à s'appliquer, mais avec des enjeux financiers bien plus considérables).

#### Les nouveaux pièges de l'IFI pour les non-résidents de France

Dans un souci d'éviter toute situation abusive, consistant à réduire l'assiette de l'IFI par la constitution de dettes déductibles contestables, le législateur a mis en place de nombreuses mesures anti abus. Pour les non-résidents, l'attention doit être tout particulièrement portée, d'une part sur la nature des financements mis en place, et d'autre part, en présence de sociétés, sur la structure bilanciale de ces dernières.

Lors d'acquisitions immobilières, les investisseurs non-résidents se sont souvent vus proposer des modes de financement assez éloignés des pratiques bancaires françaises (à savoir des prêts immobiliers affectés et amortissables). Il est classique que l'acquisition d'un bien immobilier en France par un non-résident ait été financé par un prêt dit « lombard », renouvelable annuellement, ou par un prêt *in fine* de courte durée (cinq ans par exemple).

authority stated in 2012 its intention to refuse them the benefit of the French tax treaty.

These non-residents now run the risk of being taxable in France under the IFI in function of the amount of their holdings - whatever it may be - in a French or foreign company, as long as **this company holds, even indirectly, real estate in France** unrelated to its operational activities. For residents of non-treaty countries, it is now imperative to audit their situation so as to determine precisely their indirect real estate holdings in France, if need be, by questioning the asset managers on the nature and value of the assets. In addition to demonstrating good faith, such a "proactive" approach will enable an estimated tax liability both under the IFI and on the free transfer tax. (Regarding gift and inheritance taxes, the concept of "indirect real estate holdings" also applies, but with even greater financial implications.)

#### New Pitfalls of the IFI for Non-Residents of France

With a view to avoiding abuses arising from the reduction of tax liability under the IFI by the creation of questionable tax-deductible debts, the legislators have implemented various anti-abuse measures. For non-residents, special attention should be given, on the one hand, to the nature of the financing measures used and, on the other hand, where companies are involved, to their balance sheet structure.

When acquiring property, non-resident investors have often been offered financing instruments at a some remove from ordinary French banking practices (namely allocated and redeemable property loans). It is usual for a non-resident's acquisition of real estate in France to be financed by what is known as a "Lombard" loan, renewable yearly, or by a short-term loan (for example five years) repayable at maturity (bullet loan). The new deductibility provisions will **result in significantly stricter consideration of the financing tools**, and might permanently raise the investment's tax liability. Indeed, under a bullet loan, the deduction will be limited to the sum of the remaining instalments due until the close of the prescribed term, taking into account the years elapsed before 1st January 2018. Thus, for example, up to one fifth of a bullet loan repayable over a period of five years, taken out in 2013 and

repaid by 2018, may be deducted only until 1st January 2018; in case of renewal in 2018 by underwriting a new five-year bullet loan, the question arises as to the tax incentive and the nature of the financing: is the loan intended for the acquisition of real estate or for a refinancing plan?

Surprisingly, this tougher law deals only with debt undertaken by the individual taxpayer and not with the liability of an intermediary holding structure, thus focusing entirely on pre-acquisition structures.

The anti-abuse provisions also target financing carried out under cover of real estate companies, and, in particular, financing established through a shareholder's loan account. It is in fact current practice for an investment in real estate in France, implemented under the purview of, for example, an SCI (real estate company) to be wholly financed by the shareholders, not by capital injection but by way of a shareholder's loan. Under the ISF, non-resident shareholders' loans were not deductible for the valuation of real estate securities (former article 885 T ter of the Tax Code (CGI)). Henceforth, under the IFI, the situation is ultimately more advantageous, and this despite the above-mentioned anti-abuse provisions. As a matter of fact, only current accounts established after 1st January 2018, and exclusively equivalent to the sum injected for the financing of a real estate asset (or for the funding of construction) are excluded from the valuation of real estate companies' shares. All other amounts appearing in the current account are deductible. This is therefore a major benefit of the IFI over the ISF.

On another issue, and in order to protect foreign investments made in France through listed real estate investment companies (SIIC), the legislators have expressly exempted from the IFI investments realised under the purview of these structures, but below a holding threshold of 5% (whereas the holding threshold is fixed at 10% for investment in operational companies holding real estate assets).

It should also be pointed out that non-resident persons taxable under the IFI and established outside the European Economic Area - such as Swiss residents - will be required to

name a tax representative in France (failing which automatic taxation shall apply).

### Retention of the Exemption Scheme for “Impatriates”

Finally, the exemption scheme for “impatriates”, already applicable under the ISF, remains under the IFI, and thus allows a taxpayer, domiciled abroad for more than five calendar years and taking up residence in France, to avoid taxation of real estate located abroad, under certain conditions, for the next five years. The tax administration has specified in its comments that the situation of the taxable person should be assessed taking into account, where applicable, the number of years before the IFI was established (the five-year exemption period can thus already be used). However, the benefit from the favourable clause is not lost in cases of back and forth travel between France and a foreign territory of secondary residence during the five years of its period of application. ■



Alain Moreau



Jean-Luc Bochatay

Les nouvelles dispositions en matière de déductibilité des passifs viennent **durcir sensiblement la prise en compte de ces modes de financement**, et pourraient renchérir durablement le coût fiscal de l'investissement. En effet, en présence d'un prêt *in fine*, la déduction est limitée à la somme des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu, en tenant compte des années écoulés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ainsi, par exemple, la souscription d'un prêt *in fine* remboursable à échéance de cinq ans, souscrit en 2013, et remboursable en 2018, pourra être déduit à hauteur de 1/5 seulement au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; en cas de renouvellement en 2018, par souscription d'un nouveau prêt de même durée, se posera alors la question de la motivation fiscale du financement et de sa nature : prêt destiné à une acquisition immobilière ou à un pur refinancement !

Etonnamment, ce durcissement législatif ne vise que les endettements réalisés au niveau du contribuable lui-même, et non au passif d'une structure de détention interposée, donnant alors tout son intérêt à des structurations pré-acquisition.

Les clauses anti abus visent également les financements réalisés sous couvert de sociétés immobilières, et notamment les financements réalisés par l'intermédiaire d'un compte courant d'associé. Il est en effet de

pratique courante qu'un investissement immobilier en France, réalisé sous couvert, par exemple, d'une SCI (société civile immobilière) soit financé intégralement par les associés, non pas par apport en capital, mais par un prêt d'associé. Sous l'empire de l'ISF, les comptes courants des associés non-résidents étaient non déductibles pour la valorisation des titres de sociétés immobilières (ancien article 885 T ter du CGI). Désormais, sous l'empire de l'IFI, la situation est finalement plus favorable, et ceci malgré les clauses anti abus susvisées. En effet, **seuls les comptes courants constitués après le 1<sup>er</sup> janvier 2018**, et exclusivement à hauteur des sommes mises à disposition pour le financement d'un bien immobilier (ou pour le financement de travaux) **se trouvent exclus pour la valorisation des parts de sociétés**. Toutes les autres sommes figurant en compte courant sont déductibles. Il s'agit donc d'un avantage notable de l'IFI sur l'ISF.

Dans un autre registre, et dans un souci de protéger les investissements étrangers réalisés en France sous couvert de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), le législateur a expressément exonéré d'IFI les investissements réalisés sous couvert de ces structures, mais dans la limite d'un seuil de détention de 5% (alors que le seuil de détention est fixé à 10% s'agissant d'investis-

tissement dans des sociétés opérationnelles détenant de l'immobilier).

Il faut aussi préciser que les redevables de l'IFI non-résidents et établis hors de l'espace économique européen - tels les résidents suisses - seront invités à désigner un représentant fiscal en France (sous peine de taxation d'office).

### Maintien du régime d'exonération dit des « impatriés »

Enfin, le régime d'exonération des « impatriés », déjà applicable sous l'empire de l'ISF, demeure en matière d'IFI, et permet donc à un contribuable, domicilié à l'étranger pendant plus de cinq années civiles, et prenant résidence en France, d'éviter l'imposition de ses biens immobiliers situés à l'étranger sous conditions, pendant les cinq prochaines années. Dans ses commentaires, l'administration fiscale précise que la situation du redevable doit être appréciée en tenant compte, le cas échéant, des années antérieures à la création de l'IFI (le délai d'exonération de cinq années pouvant donc être déjà consommé). En revanche, il est admis que le bénéfice de faveur n'est pas perdu en cas d'aller-retour entre la France et l'étranger durant les cinq ans de sa durée d'application. ■