

# TAX FOCUS

## Les non-résidents fiscaux de France seront impactés par la réforme de l'impôt sur la fortune immobilière dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Fidèle à sa réputation en matière fiscale, la France vient, une nouvelle fois, d'amender les règles applicables en matière d'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI »).

Rappelons qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la France a substitué à un impôt général sur la fortune (« ISF ») un impôt strictement dédié aux actifs immobiliers, que ces derniers soient détenus directement ou sous le couvert d'entités, quelle que soit par ailleurs leur nature juridique (sociétés civiles immobilières, sociétés commerciales françaises ou étrangères, trusts ou fondations).

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les non-résidents fiscaux de France détenant, directement ou indirectement, des actifs immobiliers sur le territoire national, tombent pleinement dans le champ d'application de l'IFI et sont taxés à cet impôt dans les conditions de droit commun.

Lors de l'achat d'un bien immobilier en France, un résident étranger se voit très souvent conseiller de procéder à cette acquisition sous couvert d'un véhicule de détention avec mise en place d'un endettement bancaire ou d'un prêt personnel effectué par l'ayant droit économique sous forme d'un compte courant d'associé. Ces modalités de structuration des acquisitions immobilières peuvent permettre d'optimiser la charge fiscale de l'IFI et de réduire l'assiette taxable des biens détenus aux éventuels droits de donation et de succession.

La nouveauté instaurée par la Loi de finances de 2024 vient justement encadrer les règles jusqu'alors applicables pour la détermination de la valeur des parts de sociétés immobilières soumises à l'IFI.



**Alain Moreau**  
Avocat Associé, Paris  
[amoreau@fbt-avocats.fr](mailto:amoreau@fbt-avocats.fr)

 Pour plus d'actualités, nous vous invitons à nous suivre sur [LinkedIn](#)

En effet, l'idée du législateur a été d'appliquer aux parts de sociétés les mêmes règles que celles s'appliquant aux biens détenus en direct par les contribuables, ceci en ne prenant en compte pour leur valorisation que les seules dettes relatives aux biens immobiliers. En d'autres termes, l'objectif avoué du législateur français a été de mettre fin aux possibilités d'optimisation fiscale et de mettre ainsi sur un pied d'égalité la détention directe et indirecte d'actifs immobiliers imposables.

Pour éviter certaines situations particulièrement pénalisantes, une clause de sauvegarde a été prévue de façon à ce que le retraitement des dettes n'implique pas pour le redevable de l'IFI une assiette taxable à cet impôt supérieure à la valeur vénale réelle des droits sociaux.

Cette mesure, particulièrement technique, pourrait s'avérer, selon chaque cas d'espèce, soit bénéfique, soit pénalisante. Elle nécessitera donc une analyse précise par chaque contribuable de sa situation au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (pour une souscription de la déclaration d'IFI au 15 mai 2024).



Genève  
Rue du 31-Décembre 47  
1207 Genève  
T +41 22 849 60 40  
[info@fbt.ch](mailto:info@fbt.ch)

Paris  
4, avenue Hoche  
75008 Paris  
T +33 1 45 61 18 00  
[info@fbt-avocats.fr](mailto:info@fbt-avocats.fr)