

# **Conférence ENOES**

## Actualité fiscale et lois de finances - 2018

1<sup>er</sup> février 2018



---

# SOMMAIRE

---

## I. Droits d'enregistrement

- A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF
- B. Loi de finances rectificative pour 2017, article 24

## II. TVA et taxe sur les salaires

- A. Loi de finances pour 2018
- B. Actualité jurisprudentielle

# DROITS D'ENREGISTREMENT

## Loi de finances pour 2018 article 31 : l'IFI remplace l'ISF

Chantal Jordan  
Chantal.jordan@cms-fl.com



---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

Entrée en vigueur de l'IFI, codifié sous art. 964 à 983 du CGI, au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Suppression de l'ISF pour 2018 et le futur, mais maintien du contrôle de l'ISF des années précédentes → Nécessité du respect des pactes Dutreil-ISF en cours jusqu'au terme de l'engagement de 6 ans.

#### **Règles inchangées :**

- Définition du redevable
- Fait générateur : 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition
- Seuil d'imposition : 1.300.000€ et le barème
- Réduction d'impôt au titre des dons au profit de certains organismes d'intérêt général et le dispositif de plafonnement de l'imposition.

#### **Principal changement : assiette de l'IFI :**

- Ensemble des immeubles détenus directement ou indirectement, via des sociétés ou organismes de placement, lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités.
- Les biens présentant un caractère professionnel restent valablement exonérés.

#### **Adaptation des règles :**

- Evaluation
- Passif déductible à cette nouvelle assiette.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### I - PERSONNES IMPOSABLES

Personnes physiques dont la valeur des biens immobiliers est supérieure à 1,3M €

##### **Résidents :**

Personnes physiques, domiciliées fiscalement en France, seules ou avec leur conjoint (partenaire d'un PACS, concubin notoire faisant l'objet d'une imposition commune) et leurs enfants mineurs (si administration légale des biens de ceux-ci).

→ Dérogations : époux séparés de biens ne vivant pas sous le même toit, époux en instance de divorce ou de séparation de corps autorisés à avoir des résidences séparées.

Ces personnes sont imposables sur :

- les immeubles situés en France et hors de France qu'elles détiennent,
- les parts ou actions des sociétés et organismes, établis en France ou hors de France, à hauteur de la valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par ces sociétés et organismes.

##### **Non-résidents :**

L'IFI ne s'applique qu'aux biens situés en France et aux parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

→ Atténuation possible en application de certaines conventions fiscales internationales. L'IFI étant qualifié d'impôt sur la « fortune », le dispositif s'inscrit donc dans les catégories généralement retenues par ces conventions fiscales.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### II - BIENS IMPOSABLES

##### **Immeubles et droits immobiliers :**

Biens et droits immobiliers détenus en direct :

- immeubles non bâtis
- immeubles bâtis à usage d'habitation ou professionnel
- immeubles en cours de construction
- droits réels immobiliers : usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction notamment

Contrats de crédit-bail et location-accession : art.971 : les actifs immobiliers sont compris dans le patrimoine imposable du preneur ou de l'accédant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. L'assiette est réduite des loyers et redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ou au terme prévu pour la levée de l'option, ainsi que le montant de l'option d'achat.

## II. Droits d'enregistrement

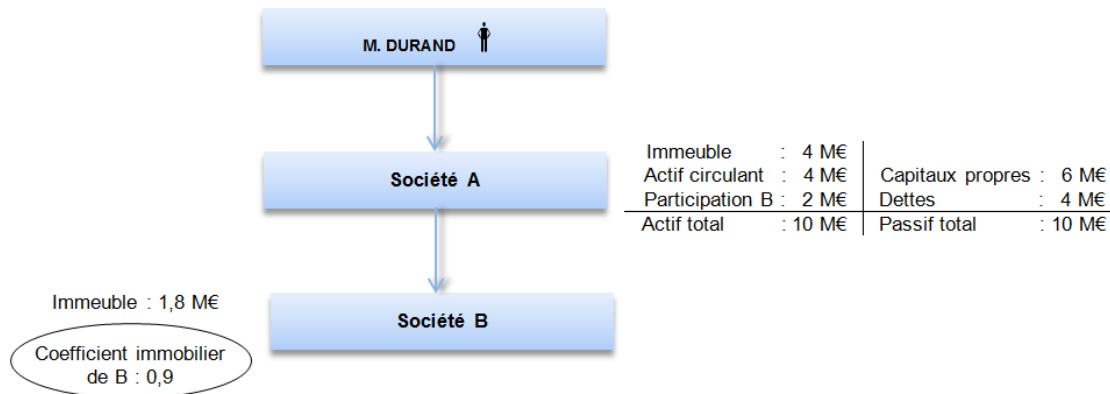
### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

#### II - BIENS IMPOSABLES (suite)

##### Titres de sociétés :

Art 965, 2 du CGI : Le redevable qui détient, directement ou indirectement, les parts ou actions d'une société ou d'un organisme est imposé sur la part de la valeur des titres représentative des immeubles que détient, directement ou indirectement, cette société ou organisme.

##### Imposition de l'immobilier détenu dans la chaîne de participation :



$$\text{Ratio immobilier de A} = \frac{4 \text{ M€} + (2 \text{ M€} \times 0,9)}{10 \text{ M€}} = 0,58$$

Valeur des titres A détenus par Monsieur DURAND : 50 % (10 M€ - 4 M€) = 3 M€

Valeur imposable des titres A : 3 M€ x 0,58 = 1,74 M€

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

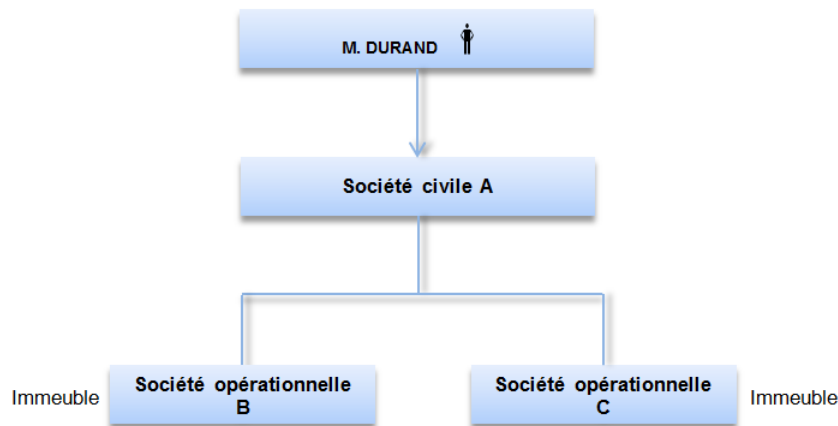
#### II - BIENS IMPOSABLES (suite)

##### Titres de sociétés (suite) :

Atténuations de ce principe : Exclusion de la fraction imposable :

- immobilier professionnel des sociétés :
  - art 965,2° a : biens et droits affectés **par la société** (ou l'organisme) qui les détient à **sa propre activité** opérationnelle. Sont visés les immeubles détenus directement par la société ou par une filiale ou sous-filiale de la société

Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société, art 965, 2° a :



Si B et C utilisent leur immeuble pour leur activité opérationnelle → immeuble hors du champ de l'impôt

Si B utilise l'immeuble détenu par C → immeuble inclus dans l'assiette de l'impôt (non affecté par le propriétaire à sa propre activité)

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### II - BIENS IMPOSABLES (suite)

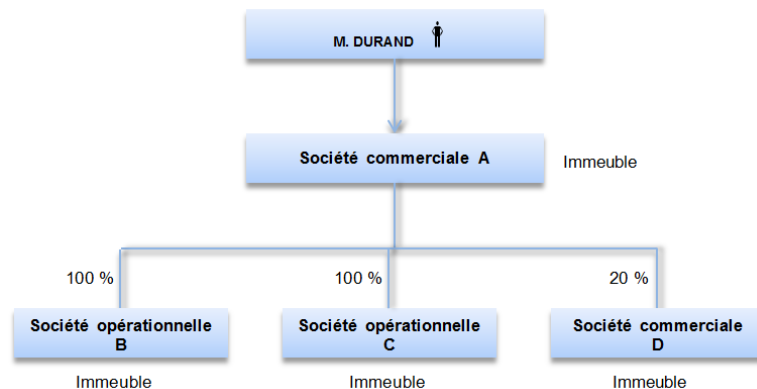
##### Titres de sociétés (suite) :

Atténuations de ce principe : Exclusion de la fraction imposable (suite)

– immobilier professionnel des sociétés (suite) :

- Art 965,2° b : redevable qui détient directement ou indirectement des **titres dans une société ayant une activité opérationnelle**. Ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction de la valeur des titres imposables, les **biens et droits détenus**, directement ou indirectement, **par cette société** si ces biens sont **affectés à l'exploitation d'une société du groupe**, dont elle détient la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

Immobilier affecté à l'exploitation d'une société du groupe, art 965, 2° b :



L'immeuble détenu par C et utilisé par A, B ou C → hors champ

L'immeuble détenu par D et utilisé par A → hors champ

Si les immeubles détenus par A, B ou C sont mis à disposition de D → immeubles imposables car A ne contrôle pas D

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### II - BIENS IMPOSABLES (suite)

##### Titres de sociétés (suite) :

Atténuations de ce principe : Exclusion de la fraction imposable (suite) :

- immobilier inclus dans les participations de moins de 10% dans des sociétés opérationnelles,
- les redevables détenant une participation de moins de 10% dans une société non opérationnelle peuvent se prévaloir de l'art. 965, 3° du CGI : dispense de taxation s'ils établissent qu'ils ne sont pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'évaluation de la part taxable de leurs titres.

Notion d'activité opérationnelle : activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale.

Nouvel art. 966 : Sont commerciales, les activités mentionnées aux art.34 et 35 du CGI et l'activité de holding animatrice.

Sont exclues : activités de gestion de son propre patrimoine immobilier.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### II - BIENS IMPOSABLES (suite)

##### **Contrats d'assurance-vie et de capitalisation :**

Pendant la phase d'épargne, les contrats d'assurance rachetables exprimés en unités de compte restent, pour partie, imposables dans le patrimoine du souscripteur.

Art 972 : doit être déclarée la fraction de la valeur de rachat au 1<sup>er</sup> janvier représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte.

En revanche les contrats d'assurance-vie non rachetables, dont les primes versées après 75 ans étaient taxables à l'ISF ne sont pas concernées par l'IFI.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### III - BIENS EXONERES

Art. 975 : Les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable continuent d'être exonérés, sous des conditions similaires à celles applicables au titre de l'exonération des biens professionnels en matière d'ISF.

Les régimes d'exonération applicables aux bois et forêts et parts de groupements forestiers et aux biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA sont maintenus sous les mêmes conditions.

#### Exonérations partielles supprimées :

- celles relatives aux titres faisant l'objet d'un pacte Dutreil et des titres détenus par les salariés et les mandataires sociaux,
- exonération accordée au dirigeant de société qui, au moment où il prend sa retraite, transmet ses titres qui forment un bien professionnel en s'en réservant l'usufruit → ces titres deviennent imposables à l'IFI pour la partie immobilière sous-jacente,
- exonération des titres de PME et parts de FIP, FCPI et FCPR → ces titres sont imposables à hauteur de la fraction de valeur représentative des biens immobiliers non affectés à l'activité opérationnelle.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### IV - EVALUATION PLUS COMPLEXE

##### **Le principe reste inchangé pour évaluer les immeubles :**

Taxation sur la valeur vénale des biens, réputée égale à leur valeur libre de toute occupation.

Dérogation : abattement de 30% effectué sur la valeur vénale de l'immeuble occupé à titre de résidence principale.

##### **Complexité tenant à l'évaluation des titres :**

Rappel : les titres de sociétés et organismes ne sont imposables que sur la seule fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers imposables détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Le redevable doit donc :

- déterminer la valeur vénale de ses titres,
- puis, lui appliquer le coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société.

En cas de chaîne de participations, nécessité de déterminer les ratios applicables à chaque niveau, en commençant par le plus éloigné et en remontant jusqu'à la société dont le redevable détient des titres. Ce ratio doit être éventuellement corrigé du fait de l'existence au passif de la société de dettes dont la loi interdit la prise en compte pour la valorisation des titres du redevable (clauses anti-abus et clause de sauvegarde art 973-II).

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### V - CALCUL DE L'IFI

##### **Passif déductible :**

Le passif déductible ici visé correspond aux **dettes propres du redevable** (ou les membres de son foyer fiscal) et vient donc réduire sa base d'imposition à l'IFI (ne vise pas le passif d'une société).

**Art. 974-I** du CGI : Seules sont déductibles les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition afférentes à des actifs imposables, et effectivement supportées par le redevable (ou les membres de son foyer fiscal).

Il s'agit des dettes afférentes :

- aux dépenses d'acquisition des biens imposables, aux dépenses de réparation et d'entretien, d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement,
- aux impositions dues à raison des propriétés immobilières,
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### V - CALCUL DE L'IFI (suite)

##### Passif déductible (suite) :

##### Art 974-II du CGI : Prêts « in fine » :

Ces dettes sont partiellement déductibles : Les annuités théoriques sont déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme des annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.

Si pas de terme prévu pour le remboursement du capital contracté pour l'achat d'un immeuble imposable → ces dettes sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à  $1/20^{\text{ème}}$  de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

##### Art 974-III du CGI : Prêts non déductibles :

- prêt contracté directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs sociétés (ou organisme) interposées, auprès du redevable ou d'un membre du foyer fiscal,
- prêt contracté directement ou par l'interposition d'une ou plusieurs sociétés (ou organisme) interposées, auprès d'un membre du groupe familial du redevable,
- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une société contrôlée,
- dans les 2 derniers cas, si le redevable justifie du caractère normal des conditions de prêt, respect des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements, il échappe à la clause anti-abus et peut donc normalement déduire les dettes correspondantes.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### V - CALCUL DE L'IFI (suite)

##### **Plafond de déduction pour les gros patrimoines :**

**Art 974, IV** du CGI : lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 M€ et que le montant des dettes excède 60% de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50% de cet excédent.

Le patrimoine taxable s'entend de l'ensemble des immeubles imposables y compris les titres de sociétés et s'apprécie avant imputation des dettes afférentes à ces biens.

Ce plafond ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

---

## II. Droits d'enregistrement

### A. Loi de finances pour 2018, article 31 : l'IFI remplace l'ISF

---

#### VI - TARIF, DONNS, DECLARATION :

**Tarif** : Il est en tout point **identique à l'ISF**. Seuil d'imposition reste à 1,3M€. Le patrimoine est imposé conformément au barème fixé par l'article 977 du CGI.

**Réduction au titre des dons** : La réduction au titre des dons à certains organismes est reconduite pour l'IFI sous les mêmes conditions que pour l'ISF.

Art 978 du CGI : cette réduction permet aux redevables d'imputer sur le montant de leur IFI 75% de leurs versements dans la limite de 50.000€ par an.

La réduction ISF-PME est en revanche supprimée.

**Règles de plafonnement** : Reprise à l'identique des règles applicables pour l'ISF - Art 979 du CGI.

**Modalités de déclaration** : Elles sont les mêmes pour tous les redevables, quel que soit le montant du patrimoine taxable.

Art. 982, I du CGI : Les redevables doivent mentionner le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine sur leur déclaration de revenus n°2042 et détailler la composition et la valorisation des biens taxables sur des annexes à joindre à cette déclaration → ces obligations seront précisées par décret. Défaut de souscription des annexes : taxation d'office encourue.

Pour les non-résidents qui ne remplissent pas de déclaration n°2042 : obligation de remplir une déclaration spéciale dont la date limite sera à préciser.

Déclaration des sociétés : leurs obligations seront fixées par décret.

Le contentieux de l'IFI relève comme celui de l'ISF des juridictions de l'ordre judiciaire. (LPF art. 199),

---

## II. Droits d'enregistrement

### B. Loi de finances rectificative pour 2017, article 24

---

#### **REDUCTION DU TAUX DE L'INTERET DE RETARD ET DE L'INTERET MORATOIRE :**

Pour les intérêts courant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des 2 types d'intérêt que les contribuables doivent soit verser soit recevoir est passé de 0,40% par mois à 0,20% par mois (soit 4,80% à 2,40% par an).

Adoption d'un amendement qui a limité l'application de cette réduction du taux aux intérêts courants du 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2020.

Le ministre a indiqué : « *Ainsi le gouvernement sera obligé, dans 3 ans, d'avoir à nouveau ce débat avec la représentation nationale.* »

# TVA et taxe sur les salaires

## Lois de finances et actualité jurisprudentielle

Amélie Retureau  
amelie.retureau@cms-fl.com



---

## III. TVA et taxe sur les salaires

### A. Loi de finances pour 2018

---

#### **TVA**

- Le taux de la TVA sur les livraisons de logements locatifs sociaux est relevé de 5,5 à 10 % (art. 12)

#### **Taxe sur les salaires**

- Le taux supérieur de la taxe sur les salaires est supprimé (art. 90)

---

### III. TVA et taxe sur les salaires

#### B. Actualité jurisprudentielle (1)

---

## Holdings, droit à déduction de la TVA et TS

- **CJUE 12 janvier 2017, MVM Magyar Villamos Müvek Zrt** : L'immixtion par une holding dans la gestion de sa filiale n'est pas considérée comme une activité économique lorsque les prestations de management rendues par la holding à sa filiale **ne sont pas facturées à celle-ci**. En conséquence, la holding n'est pas assujettie à la TVA au titre desdits services et ne peut pas déduire la TVA qui en grève le coût.
- **CE 22 mai 2017, n° 396945, Société Marle Participations** dans lequel le Conseil d'Etat interroge la CJUE : La location d'un immeuble par une société holding à une filiale traduit-elle une immixtion directe ou indirecte dans la gestion de la filiale ayant pour effet de conférer à l'acquisition et à la détention de parts de cette filiale le caractère d'activité économique ?

---

### III. TVA et taxe sur les salaires

#### B. Actualité jurisprudentielle (2)

---

## Holdings, droit à déduction de la TVA et TS

- **CAA Douai 28/02/2017, n° 15DA00594, Société Nord Provence Finance en matière de taxe sur les salaires :**

La société NPF, s'immiscant dans la gestion de sa filiale, la TVA grevant ses frais généraux est entièrement déductible et les dividendes servis par sa filiale doivent donc être regardés comme la contrepartie d'une activité économique, entrant dans le champ d'application de la TVA. En conséquence, de tels dividendes ne doivent pas figurer au numérateur du rapport servant à déterminer la base d'assujettissement à la taxe sur les salaires qui s'entend des seuls produits et recettes qui n'ont pas ouvert droit à déduction de la TVA. Il résulte de l'instruction que la société a été assujettie à la TVA sur plus de 90 % de son chiffre d'affaires et n'est pas, par suite, redevable de la taxe sur les salaires (pourvoi en cassation en cours).

---

### III. TVA et taxe sur les salaires

#### B. Actualité jurisprudentielle (3)

---

#### **Fin de la saga Lagardère !**

- **CE 13 décembre 2017, n° 397580, Sté Lagardère SCA :**  
Les dépenses de conseil refacturées aux filiales constituaient pour la SCA Lagardère la rémunération d'une activité économique occasionnelle et une personne assujettie à la TVA pour une activité économique exercée de manière permanente doit être considérée comme assujettie pour toute autre activité économique exercée de manière occasionnelle.

---

### III. TVA et taxe sur les salaires

#### B. Actualité jurisprudentielle (4)

---

#### **Transmission d'une universalité de biens**

- CAA Versailles 23 mars 2017, 16VE00747, SA Lander River et CAA Marseille 27 avril 2017, 16MA03220, A. : taxer ou dispenser, telle est la question!
- CAA Paris 23 mars 2017, 16PA00679, SIF Suchet Alfort ; CAA de Versailles du 9 mai 2017 n° 16VE00662 et CAA de Versailles du 10 octobre 2017 n° 16VE0056 : la détaxation des dépenses engagées pour la réalisation d'opérations en 257 bis du CGI
- Crédit-bail : BOFIP (BOI-TVA-DED-60-20-10-20180103)

---

### III. TVA et taxe sur les salaires

#### B. Actualité jurisprudentielle (5)

---

#### **Groupements de moyens (article 261 B du CGI)**

– **CJUE 4 mai 2017, Aff. C-274/15, Commission contre Luxembourg :**

Les services rendus par le groupement doivent être directement nécessaires à l'activité non soumise à la TVA.

L'affectation au groupement de dépenses engagées par le membre en son nom mais pour le compte du groupement est soumise à la TVA.

– **Arrêts du 21 septembre 2017 C-326/15, DNB Banka, C-605/15, Aviva et C-616/15, Commission contre Allemagne :**

Selon la Cour, seules peuvent être exonérées les prestations de services qui contribuent directement à l'exercice d'activités d'intérêt général au sens de l'article 132 de la directive.

Les activités bancaires (DNB Banka) ou d'assurance (AVIVA) qui ne sont pas des activités d'intérêt général et relèvent des « autres exonérations » visées à l'article 135 n'entrent pas dans le champ de l'exonération.

La Cour précise que cette interprétation n'est pas opposable au titre du passé dans un Etat membre qui aurait admis l'application de l'exonération dans ces secteurs d'activité.



Law . Tax

**Your free online legal information service.**

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.

**[cms-lawnow.com](http://cms-lawnow.com)**



Law . Tax

**Your expert legal publications online.**

In-depth international legal research and insights that can be personalised.

**[eguides.cmslegal.com](http://eguides.cmslegal.com)**

-----  
CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

**CMS locations:**

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

-----  
**[cms.law](http://cms.law)**