RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608
Date de publication : 08/06/2018
Date de fin de publication : 05/06/2024

PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Conditions de déductibilité des dettes

---

Positionnement du document dans le plan :

PAT - Impôts sur le patrimoine
Impôt sur la fortune immobilière
Titre 2 : Assiette
Chapitre 4 : Déduction du passif
Section 1 : Conditions de déductibilité des dettes

Sommaire :

I. Existence de la dette au 1er janvier de l'année d'imposition
A. Principes
B. Application
1. Cotisations d'impôts déductibles
a. Cas des rappels d'imposition
b. Précision concernant l'impôt sur la fortune immobilière
2. Prêt afférent à des actifs imposables
3. Actifs imposables acquis moyennant le versement d'une rente viagère
II. Dette à la charge personnelle du redevable
A. Dette d'un membre du foyer fiscal
B. Dette dans le cadre d'un démembrement de propriété
III. Liste des dettes admises en déduction
A. Dispositions communes
B. Liste des dépenses ouvrant droit à déduction des dettes
1. Dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers
2. Dépenses de réparation et d'entretien
3. Dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
4. Impositions dues à raison des propriétés imposables
5. Dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou d'organismes imposables
IV. Justification de la dette par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite
V. Plafonnement des dettes
A. Modalités d'application
B. Clause de sauvegarde

1

En application des dispositions du I de l'article 974 du code général des impôts (CGI), seules sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers et de la fraction imposable des parts ou actions taxables, les dettes existantes au 1er janvier de l'année d'imposition contractées par l'une des personnes composant le foyer fiscal au sens du 1° de l'article 965 du CGI et effectivement supportées par celle-ci, lorsqu'elles correspondent à certaines dépenses afférentes à des actifs imposables et, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable.

Pour être déductibles, les dettes doivent donc :

- exister au 1er janvier de l'année d'imposition ;

- être à la charge personnelle du redevable ou de l'une des personnes constituant son foyer fiscal ;

- être afférentes à certaines dépenses engagées pour les besoins d'un actif taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ;

- être justifiées par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite.

Par ailleurs, en application du IV de l'article 974 du CGI, le montant total des dettes déductibles fait l'objet d'une mesure de plafonnement.

I. Existence de la dette au 1er janvier de l'année d'imposition

A. Principes

10

Cette condition s'oppose à la déduction des dettes qui prennent naissance après la date du fait générateur de l'impôt.

Il n'est pas nécessaire que les dettes soient liquides pour être déductibles. Il suffit qu'elles existent dans leur principe, encore que leur montant ne soit pas arrêté, mais la déduction ne peut être opérée que lorsque ce montant est connu. S'il ne l'est pas lors du dépôt de la déclaration à souscrire au titre de l'IFI, la dette ne peut être déduite. Elle ne pourra l'être que postérieurement, par voie de réclamation.

20

Les dettes dont l'existence est incertaine ne sont pas déductibles. Il en est ainsi des dettes soumises à une condition suspensive ou des dettes litigieuses.

30

Par ailleurs, un engagement de cautionnement ou une hypothèque donnée par un redevable sur l'un de ses actifs imposables ne peut être inscrit au passif de son patrimoine imposable à l'IFI au titre d'une année que dans la mesure où il justifie de la mise en jeu de son engagement au 1er janvier de l'année considérée.

Ainsi, jusqu'à la défaillance du débiteur principal et la demande en paiement exercée par le créancier, le redevable n'est tenu que d'une obligation éventuelle. La dette éventuelle n'est donc pas déductible.

> **Remarque :** Le dépôt de garantie reçu par le propriétaire de son locataire, que le premier doit restituer au second au terme du bail et constitue ainsi une dette, n'est pas déductible du patrimoine imposable à l'IFI dès lors qu'il ne figure pas dans l'énumération limitative des dettes déductibles fixée au I de l'article 974 du CGI.

B. Application

1. Cotisations d'impôts déductibles

40

L'application des règles précitées à un impôt annuel étant de nature à soulever des difficultés, notamment au titre des cotisations d'impôts déductibles (cf. III-B-4 § 210), il est admis que les dettes de cette nature dont le fait générateur se situe au plus tard au 1er janvier de l'année d'imposition (impôt sur la fortune immobilière, taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties,...) soient déduites même si, s'agissant des impôts donnant lieu à l'émission de rôle, les avis d'imposition correspondants ne sont pas parvenus au redevable à la date à laquelle doit être souscrite la déclaration établie au titre de l'IFI.

En pratique, dans cette situation, le redevable retranche de son patrimoine imposable une somme équivalente aux impôts de la nature de ceux dont la déduction est autorisée en application du 4° du I de l'article 974 du CGI (cf. III-B-4 § 210) et dont il a été redevable l'année précédant celle de l'imposition.

Bien entendu, s'agissant notamment de ceux des impôts locaux qui sont admis en déduction en application du 4° de l'article 974 du CGI, cette règle ne s'applique que si le redevable demeure, au 1er janvier de l'année d'imposition, propriétaire des biens pour lesquels la déduction est opérée.

Lorsque, après le dépôt de la déclaration, l'impôt réellement dû est connu, le redevable procède à la régularisation en déduisant le complément d'impôt dû en sus de la somme déduite, ou en ajoutant à la base taxable les sommes qui auraient été déduites en trop.

Cette régularisation est opérée sur le patrimoine déclaré au 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle l'impôt réellement dû a été connu.

Exemple : Soit un redevable dont la taxe foncière et le patrimoine imposable à l'IFI évoluent de la façon suivante:

IFI sur 5 années

Année	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Taxe foncière (TF) avis d'imposition reçu le 15 octobre	300	360	450	390	390
Patrimoine imposable à l'IFI avant déduction de la dette de TF au 1er janvier de l'année d'imposition	-	2 000 000	2 500 000	2 600 000	2 800 000
TF déductible		- 300 **(1)**	- 360 **(2)**	- 450 **(3)**	- 390 **(4)**
Patrimoine imposable après déduction d'impôt	-	1 999 700	2 499 640	2 599 550	2 799 610

(1) Cotisation N dès lors qu'à date de dépôt de la déclaration au titre de l'impôt sur la fortune immobilière, l'avis d'imposition de l'année N+1 n'est pas parvenu aux intéressés.

(2) Cotisation N+1 et régularisation au titre de la somme déduite en N+1 (300 au lieu de 360).

(3) Cotisation N+2 et régularisation au titre de la somme déduite en N+2 (360 au lieu de 450).

(4) Cotisation N+3 et régularisation au titre de la somme déduite en N+3 (450 au lieu de 390).

50

Toutefois, le redevable qui estime être en mesure de calculer lui-même exactement le montant de l'impôt réellement dû est fondé, sous sa responsabilité, à substituer ce montant à la somme déterminée selon la règle pratique énoncée ci-dessus.

60

Par ailleurs, conformément aux principes applicables en matière de droits de mutation par décès, les amendes, majorations et intérêts de retard afférentes aux impositions déductibles sont elles-mêmes déductibles de l'actif imposable, dans la limite des dispositions de l'article 1736 du CGI, dans les mêmes conditions.

a. Cas des rappels d'imposition

70

Lorsqu'une dette fiscale (droits et pénalités) naît d'une procédure de contrôle, son existence peut être incertaine lorsqu'elle est contestée par le redevable. Dans ce cas, la déduction doit être refusée aussi longtemps que la dette est litigieuse.

Par contre, lorsque la dette n'est pas ou plus contestée, elle peut être considérée comme certaine dès l'acceptation du redressement, quelle que soit la date d'émission de l'imposition complémentaire.

Sont ainsi transposables à l'IFI trois arrêts de la Cour de cassation qui confirmaient la doctrine administrative applicable en matière d'impôt de la solidarité sur la fortune (ISF) :

Une dette fiscale établie à la suite d'une procédure de contrôle est incertaine lorsqu'elle est contestée par le redevable, de sorte qu'elle ne peut être déduite aussi longtemps qu'elle reste litigieuse (Cass. com., 13 janvier 1998, n° 96-10352).

Pour être inscrite au passif du patrimoine soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, une dette doit être certaine dans son existence au 1er janvier de l'année considérée, ce qui postule qu'elle ne peut l'être en cas de litige ou de contestation (Cass. com., 13 janvier 1998, n° 96-10439).

La Cour de cassation précise qu'une dette fiscale révélée au contribuable par une procédure de contrôle - et non contestée - est certaine dans son existence à compter du fait générateur de l'impôt à l'origine du rappel notifié et peut, à partir de cette date, être déduite au passif de l'ISF correspondant (Cass. com., 6 octobre 1998, n° 96-20849).

Observations : Une dette fiscale demeure litigieuse tant que n'est pas intervenue, soit une décision d'abandon de la rectification par l'administration ou de la contestation par le redevable, soit une décision de justice irrévocable, c'est-à-dire non susceptible de recours ou pour laquelle le délai de recours est expiré.

b. Précision concernant l'impôt sur la fortune immobilière

80

En ce qui concerne la déduction de l'IFI lui-même, le redevable peut déduire de son patrimoine la somme obtenue :

- en appliquant le tarif de l'impôt au montant net de son patrimoine, compte non tenu de l'impôt dû au titre de l'IFI ;

- et en retranchant de ce résultat, le cas échéant, les impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'impôt sur la fortune immobilière acquittés à l'étranger au titre des actifs imposables situés hors de France.

Bien entendu, il n'y a pas lieu de tenir compte des impôts payés hors de France qui ne se rattachent pas à un actif effectivement imposé à l'IFI. Il en est ainsi, par exemple, de l'impôt sur la fortune versé à l'étranger au titre d'actifs professionnels exonérés.

Exemple : Un redevable possède au 1er janvier 2018 un patrimoine immobilier d'une valeur vénale nette, avant déduction de l'IFI, de 8 M €. Ce patrimoine est constitué en totalité d'actifs imposables. Certains de ces biens étant situés à l'étranger, le redevable a acquitté en avril 2018 pour 5 000 € d'impôts sur la fortune étrangers imputables.

1 - Montant théorique de l'impôt dû sur la valeur du patrimoine avant déduction de l'impôt sur la fortune immobilière (CGI, art. 977) :

- fraction du patrimoine comprise entre 800 000 € et inférieure ou égale 1 300 000 € x 0,5 % = 2 500 € [(1 300 000 - 800 000) x 0,50 %]

- fraction du patrimoine comprise entre 1 300 000 € et inférieure ou égale 2 570 000 € x 0,7% = 8 890 € [(2 570 000 - 1 300 000) x 0,70 %]

- fraction du patrimoine comprise entre 2 570 000 € et inférieure ou égale 5 000 000 € x 1 % = 24 300 € [(5 000 000 - 2 570 000) x 1 %]

- fraction du patrimoine comprise entre 5 000 000 € et inférieure ou égale 10 000 000 € x 1,25 % = 37 500 € [(8 000 000 - 5 000 000) x 0,50 %]

Soit un montant total d'IFI brut : 73 190 €

2 - Le montant théorique de l'impôt sur la fortune immobilière est égal à :

73 190 € - 5 000 € (impôts étrangers imputables) = 68 190 €.

3 - La valeur nette du patrimoine imposable est de :

8 000 000 € - 68 190 € = 7 931 810 €.

4 - L'impôt exigible est égal à : 72 338 €.

5 - L'impôt à payer est égal à : 72 338 € - 5 000 € = 67 338 €

2. Prêt afférent à des actifs imposables

90

Sous réserve des dispositions prévues aux II et III de l'article 974 du CGI, lorsque des biens ou droits immobiliers ou des parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentatives de ces mêmes biens ou droits sont acquis moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI :

- le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition ;

- les intérêts échus et non payés au 1er janvier ;

- les intérêts courus au 1er janvier.

Si l'emprunt est indexé, le capital restant dû est calculé en tenant compte de l'index au 1er janvier de l'année d'imposition.

3. Actifs imposables acquis moyennant le versement d'une rente viagère

100

Dans le cas de l'acquisition d'un actif imposable moyennant le versement d'une rente viagère, il convient de déclarer cet actif pour sa valeur vénale réelle et de déduire, le cas échéant à proportion de la fraction de cette valeur imposable, le montant de la rente due au 1er janvier de l'année d'imposition pour sa valeur en capital d'après l'âge du crédirentier, les conditions relatives à la déductibilité des dettes étant supposées par ailleurs remplies.

II. Dette à la charge personnelle du redevable

110

Seules les dettes qui sont à la charge personnelle du redevable sont déductibles.

A. Dette d'un membre du foyer fiscal

120

Pour les personnes mariées soumises à imposition commune, partenaires liés par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil (PACS) ou vivant en concubinage notoire, la déclaration à souscrire comprenant les actifs imposables des époux, partenaires liés par un PACS ou concubins notoires et ceux des enfants mineurs dont l'un ou l'autre a l'administration légale des biens, les dettes admises en déduction s'entendent, bien évidemment, de celles qui sont à la charge des époux, partenaires liés par un PACS ou concubins notoires et des enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens.

Remarque 1 : Pour plus de précisions sur la notion de foyer fiscal, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-10.

Remarque 2 : En cas de rattachement par moitié des actifs imposables appartenant aux enfants mineurs dans les conditions visées au BOI-PAT-IFI-20-10 au IV-A § 130 et suivants, les dettes se rapportant à ces biens sont déductibles dans la même proportion.

B. Dette dans le cadre d'un démembrement de propriété

130

Lorsqu'un redevable se trouve attributaire de l'usufruit de certains biens dont il doit, en application de l'article 968 du CGI (BOI-PAT-IFI-20-30-10), déclarer le pleine propriété à l'IFI, il ne peut déduire que sa quote-part des droits de succession (ainsi que, le cas échéant, celle de ses enfants mineurs dont il a l'administration légale des biens).

En effet, seuls les droits exigibles sur la fraction d'hérédité qu'il a reçue sont à sa charge personnelle.

Ce principe a été confirmé par la Cour de cassation (Cass.com., 18 mai 2005, n° 03-14511).

Cet arrêt rendu en matière d'ISF est transposable à l'IFI, l'article 968 du CGI reprenant les principes d'imposition applicables à l'ISF.

140

Inversement, les droits de succession dus par le nu-propriétaire constituent pour lui une dette à sa charge personnelle. Il pourra donc déduire de son patrimoine imposable le montant des droits dont le paiement a été différé et, le cas échéant, les intérêts échus et non payés au 1er janvier de l'année d'imposition ainsi que les intérêts courus à cette même date. Il est cependant fait remarquer que cette déduction ne pourra, conformément aux principes généraux de déductibilité des dettes (cf. **III-A § 150 à 170**), être effectué qu'à proportion de la fraction de la valeur imposable de l'actif dont il a hérité.

III. Liste des dettes admises en déduction

A. Dispositions communes

150

Aux termes de la loi, seules les dettes afférentes aux dépenses visées aux 1° à 5° du I de l'article 974 du CGI sont déductibles pour le calcul de l'assiette imposable à l'IFI.

Pour être admise en déduction, la somme empruntée doit donc avoir été effectivement utilisée pour la réalisation de ces dépenses limitativement énumérées. Quelles que soient les mentions du contrat de prêt, le contribuable doit donc être en mesure de démontrer que les sommes en cause, déduites de l'actif immobilier imposable, ont été exclusivement affectées à ces dépenses.

Il résulte du caractère limitatif de l'énumération des dettes déductibles que ne sont pas déductibles, notamment, les dettes résultant d'un divorce (pensions alimentaires, etc.).

160

En outre, ces dettes ne sont admises en déduction qu'à hauteur de la fraction de leur montant qui sert à financer des dépenses affectées à des actifs imposables pour le redevable, quel que soit le fondement sur lequel l'actif n'est pas soumis à l'IFI (exclusion d'assiette, exonération totale de l'article 975 du CGI, exonérations totales ou partielles de l'article 976 du CGI, nue propriété non imposable en application du premier alinéa de l'article 968 du CGI).

Une dette servant à financer une dépense affectée à un actif totalement exonéré ou non imposable n'est donc jamais déductible. Par exemple, celles qui se rapportent à des biens démembrés compris en pleine propriété dans le patrimoine imposable à l'IFI de l'usufruitier, ne sont pas déductibles pour le nu-propriétaire, de même que celles qui se rapportent à des actifs professionnels exonérés du redevable.

En cas d'imposition partielle d'un actif, la dette finançant une dépense éligible affectée à cet actif n'est admise en déduction qu'à proportion de la fraction de la valeur de l'actif qui est imposable.

Il est toutefois admis que les dettes admises en déduction qui sont afférentes à la résidence principale occupée par son propriétaire, dont la valeur vénale réelle bénéficie d'un abattement légal de 30 % (CGI, art. 973, I), soient déductibles à concurrence de leur montant total sans pouvoir toutefois excéder la valeur imposable de la résidence principale (soit 70 % de la valeur vénale réelle).

> **Exemple :** Un redevable a acquis sa résidence principale d'une valeur vénale réelle de 4 M € en partie par la souscription d'un emprunt d'une valeur de 2 M €. Il paye une taxe foncière de 10 000 €. La valeur imposable de la résidence principale est de 2,8 M € au titre de l'IFI après application de l'abattement légal de 30 %. Dès lors que le montant des dettes n'excède pas celui de la valeur imposable de sa résidence, le redevable peut intégralement déduire le montant de ces dettes.

170

Est déductible la dette résultant d'un rachat de prêt par un établissement bancaire lorsque la dette correspondant au prêt racheté était elle-même déductible.

B. Liste des dépenses ouvrant droit à déduction des dettes

1. Dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers

180

Le 1° du I de l'article 974 du CGI autorise la déduction des dettes afférentes aux dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables au sens du 1° de l'article 965 du CGI.

Sont compris dans ces dépenses non seulement le prix d'acquisition lui-même mais également les frais d'acquisition effectivement supportés par le redevable tels que frais d'acte et de déclaration (y compris les honoraires du notaire) ainsi que les droits d'enregistrement y afférents, sous réserve des précisions apportées au I-A § 10 et suivants.

2. Dépenses de réparation et d'entretien

190

Conformément au 2° du I de l'article 974 du CGI, sont admises en déduction les dettes afférentes à :

- des dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;

- ces mêmes dépenses supportées par le propriétaire pour le compte du locataire dont il n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année du départ du locataire.

Les dépenses de réparation et d'entretien s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Les dépenses d'entretien s'apparentent généralement aux dépenses de maintien en l'état de l'immeuble et les dépenses de réparation à celles dépassant les opérations courantes d'entretien et qui consistent en la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels pour maintenir l'immeuble en mesure d'être utilisé conformément à sa destination.

3. Dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

200

Les dettes afférentes à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement sont admises en déduction en application du 3° du I de l'article 974 du CGI.

Les dépenses d'amélioration s'entendent, de manière générale, de celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de celles qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

4. Impositions dues à raison des propriétés imposables

210

Conformément au 4° du I de l'article 974 du CGI, les dettes afférentes aux impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison desdites propriétés sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers imposables.

Sont ainsi déductibles les impositions qui sont dues à raison de la simple détention de la propriété des biens ou droits immobiliers imposables telles que notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les droits de mutation à titre gratuit afférents à des actifs imposables à l'IFI et l'impôt sur la fortune immobilière.

220

En revanche, la taxe d'habitation (TH) par exemple n'est pas admise en déduction dès lors qu'elle est due à raison de l'occupation du bien.

Ne sont pas non plus déductibles les impositions dues à raison des revenus générés par les biens ou droits immobiliers imposables quelle que soit la nature des revenus en cause (bénéfices industriels et commerciaux (BIC), recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers, bénéfices agricoles, etc.) ainsi que celle des impositions (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, ect.).

Ces impositions trouvent en effet leur origine dans le revenu perçu et non dans la propriété de l'immeuble elle-même.

5. Dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou d'organismes imposables

230

Les dettes afférentes aux dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou d'organismes imposables au sens du 2° de l'article 965 du CGI sont déductibles au prorata de la fraction imposable de la valeur de ces parts ou actions.

IV. Justification de la dette par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite

240

L'IFI étant contrôlé comme en matière de droits d'enregistrement (CGI, art. 981), l'existence de la dette doit être prouvée par les modes de preuve compatibles avec la procédure écrite, c'est-à-dire par des actes ou écrits ou encore par des présomptions suffisamment graves, précises et concordantes. Mais la preuve par témoignage est exclue.

250

Toute dette constatée par acte authentique et non échue au 1er janvier de l'année d'imposition ne peut être écartée par l'administration tant que celle-ci n'a pas fait juger qu'elle n'avait pas d'existence réelle (livre des procédures fiscales (LPF), art. L. 20, al. 4).

Les dettes, dont la déduction est demandée, sont détaillées, article par article, dans l'annexe jointe à la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (BOI-PAT-IFI-50-10-20).

Pour les dettes résultant d'actes authentiques, les redevables indiquent, soit la date de l'acte, le nom et la résidence de l'officier public qui l'a reçu, soit la date de la décision judiciaire et la juridiction dont elle émane.

En ce qui concerne les autres dettes, les redevables doivent présenter, à la demande du service, les titres, actes ou écrits que le créancier ne peut, sous peine de dommages intérêts, se refuser à communiquer contre reçu.

Comme en matière de droits de mutation par décès, l'administration a la faculté d'exiger du créancier une attestation certifiant l'existence de la dette (LPF, art. L. 20).

Les directives données sur ces différents points au BOI-ENR-DMTG-10-40-20-10 en ce qui concerne la déduction du passif successoral sont directement applicables à l'IFI.

260

Par ailleurs, la loi ne fait pas de distinction entre les dettes civiles et commerciales.

La preuve des dettes commerciales est apportée conformément aux règles du droit commercial. Elle peut résulter de la correspondance commerciale, des livres de commerce ou de leur copie collationnée.

> *La Cour de cassation (Cass. com., 31 janvier 2006, n°04-15259) a rappelé (troisième moyen du pourvoi) qu'en application de l'article 768 du CGI et de l' article 885 D du CGI, les dettes déductibles de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune étaient les dettes à la charge personnelle du redevable et précisé que n'est pas déductible le résultat négatif net de la société dont le redevable est le dirigeant, dès lors qu'il n'a pas établi qu'il était personnellement tenu d'y contribuer à la date du fait générateur.*

Cet arrêt rendu en matière d'ISF est transposable à l'IFI.

V. Plafonnement des dettes

A. Modalités d’application

270

Conformément aux dispositions du IV de l'article 974 du CGI, lorsque la valeur vénale du patrimoine imposable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant total des dettes admises en déduction au titre d'une même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de l’excédent.

280

Le patrimoine imposable s'entend de l'assiette brute, c'est-à-dire constituée de la valeur vénale de l'ensemble des biens ou droits immobiliers imposables ainsi que de celle des parts ou actions de sociétés ou d'organismes retenue à hauteur de la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables et avant déduction des dettes du redevable y afférentes.

290

Seules les dettes du redevable, admises en déduction en application des I à III de l'article 974 du CGI, sont concernées par cette mesure de plafonnement.

300

Exemple :

Soit un redevable détenant un patrimoine immobilier d'une valeur vénale réelle de 6 M€ imposable qu'il a acquis avec un emprunt d'un montant actualisé de 5,5 M €.

Le plafond de dette admis en déduction au regard du patrimoine imposable est de : 6 M€ x 60 % = 3,6 M €

Le montant de dettes excédant le seuil admis en déduction est donc de : 50 % (5,5 M€ - 3,6 M€) = 950 000 €

Le redevable peut déduire un montant total de dettes de 950 000 € + 3 600 000 € = 4,55 M€

B. Clause de sauvegarde

310

Conformément au dernier alinéa du IV de l'article 974 du CGI, ne sont pas retenues pour le calcul du plafonnement les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

De telles dettes sont donc déductibles dans les conditions de droit commun.

320

La notion d'objectif principalement fiscal est plus large que la notion de but exclusivement fiscal au sens de l'article L. 64 du LPF, relatif à la répression de l'abus de droit fiscal BOI-CF-IOR-30).

Pour plus de précisions sur cette notion, il convient de se reporter aux précisions apportées au BOI-PAT-IFI-20-30-30.

330

Aux termes de la loi, c'est au redevable de justifier du caractère non principalement fiscal de la dette.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11364-PGP.html/identifiant=BOI-PAT-IFI-20-40-10-20180608