

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-40-20-20180608

Date de publication : 08/06/2018

Date de fin de publication : 02/05/2019

**PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Passif soumis à imputation
spéciale**

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 2 : Passif soumis à imputation spéciale

Sommaire :

I. Contrats de prêts à terme

II. Contrats de prêts sans terme

1

Aux termes du II de l'article 974 du code général des impôts (CGI), certaines dettes sont soumises à des modalités particulières d'imputation.

10

La loi a entendu limiter les réductions injustifiées de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en prévoyant des modalités particulières de déduction des dettes dont le terme est spécifique.

Sont ainsi visés les contrats de prêts dits *in fine*, qui constituent des prêts dont le capital est remboursé seulement à l'issue du contrat de prêt et les contrats de prêt sans terme, c'est-à-dire pour lesquels aucun terme n'est prévu pour le remboursement du capital.

Remarque : Ces dispositions s'appliquent également aux dettes correspondant à des contrats de prêts *in fine* ou sans terme en cours au 1^{er} janvier 2018. Dans ce cas de figure, il convient de tenir compte, pour les calculs exposés ci-après aux I § 20 et 30 et II § 40, de la durée écoulée antérieurement au 1^{er} janvier 2018.

I. Contrats de prêts à terme

20

La loi prévoit que les dettes correspondant à des prêts prévoyant le remboursement de l'intégralité du capital au terme du contrat contractés pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable font l'objet d'une déduction dégressive sur la durée du contrat.

De telles dettes sont ainsi déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.

Par simplification, il est admis pour ce calcul que les années commencées et non achevées ne sont pas prises en compte.

30

Exemple :

Soit un prêt à terme d'un montant de 1 M€ souscrit le 30 juin 2018 afin d'acquérir un bien immobilier imposable. Le remboursement du capital est prévu en juin 2033 soit au bout de 15 ans.

Au titre de l'IFI 2019, la dette sera déductible pour la première fois à l'IFI pour son montant total. En effet, au 1^{er} janvier 2019, date du fait générateur de l'impôt, aucune année pleine ne s'est encore écoulée.

Au titre de l'IFI 2020, elle ne sera, par contre, plus admise en déduction qu'à hauteur de :
 $1\ 000\ 000 - (1\ 000\ 000 \times 1/15) = 933\ 333\ \text{€}$.

Le montant déductible ira ensuite décroissant jusqu'à l'IFI 2033 qui sera la dernière année où la dette sera déductible à hauteur de seulement : $1\ 000\ 000 - (1\ 000\ 000 \times 14 / 15) = 66\ 667\ \text{€}$.

II. Contrats de prêts sans terme

40

Les dettes mentionnées au I de l'[article 974 du CGI](#) correspondant à des prêts contractés pour l'achat d'un bien ou droit immobilier imposable ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

Les contrats de prêt sans terme sont donc traités comme des contrats de prêt avec un terme de 20 ans et un remboursement linéaire.

Pour ce calcul, il n'y a lieu de tenir compte que des années écoulées depuis le versement du prêt. Ainsi, les années commencées et non achevées ne sont pas prises en compte.