

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-40-30-08/06/2018

Date de publication : 08/06/2018

PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Passif non déductible

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 3 : Passif non déductible

Sommaire :

- I. Dettes exclues en raison de la qualité du prêteur
 - A. Prêts contractés entre les membres du foyer fiscal
 - B. Prêts contractés par le redevable auprès de son cercle familial ou d'une société ou d'un organisme qu'il contrôle seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial
 - 1. Prêts contractés auprès du cercle familial du redevable
 - 2. Prêts contractés auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé par le redevable seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial
 - 3. Exception
- II. Dettes présumées remboursées ou fictives
 - A. Dettes échues depuis plus de trois mois au premier jour de l'année d'imposition
 - B. Dettes hypothécaires garanties par une inscription périmée depuis plus de trois mois au premier jour de la période d'imposition
 - C. Dettes prescrites

1

Par détermination de la loi ([code général des impôts \(CGI\)](#), [art. 974, III](#)), une liste limitative de dettes, considérées en raison de la qualité du prêteur, ne sont pas déductibles pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Par ailleurs, conformément au principe selon lequel seul le passif existant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et effectivement supporté par le redevable est déductible ([CGI](#), [art. 974, I](#)), des précisions sont apportées sur l'exclusion des dettes présumées remboursées ou fictives.

I. Dettes exclues en raison de la qualité du prêteur

10

Par exception aux I et II de l'article 974 du CGI, certaines dettes remplissant les conditions générales de déductibilité (BOI-PAT-IFI-20-40-10 et BOI-PAT-IFI-20-40-20) sont expressément exclues du droit à déduction au vu de la qualité du prêteur.

Les cas visés sont ceux où le prêt est contracté par le redevable ou l'un des membres de son foyer, directement ou indirectement, auprès d'eux-mêmes, de membres de leur cercle familial ou d'une société qu'ils contrôlent.

La loi prévoit toutefois, dans certains cas, des clauses de sauvegarde si le redevable est en mesure justifier du caractère normal du prêt.

A. Prêts contractés entre les membres du foyer fiscal

20

En application des dispositions du I et du 1° du III de l'article 974 du CGI, les prêts contractés par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'article 965 du CGI (redevable, son conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil (PACS) ou concubin notoire et enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens), auprès d'une de ces mêmes personnes, ne sont pas déductibles pour le calcul de l'assiette imposable à l'IFI. Il s'agit en effet d'une forme de prêt à soi-même, au sein du groupe de personnes physiques qui constitue, en matière d'IFI, un seul et même redevable.

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

30

Il en va ainsi que les dettes en cause correspondent à des prêts contractés directement entre les personnes précitées ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés.

B. Prêts contractés par le redevable auprès de son cercle familial ou d'une société ou d'un organisme qu'il contrôle seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial

1. Prêts contractés auprès du cercle familial du redevable

40

Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, par l'une des personnes mentionnées au 1° de l'article 965 du CGI (cf. I-A § 20), c'est-à-dire l'un des membres du foyer fiscal, auprès d'un ascendant, descendant autres que les enfants mineurs déjà compris dans ce foyer, du frère ou de la sœur de l'une des personnes composant le foyer fiscal (CGI, art. 974- III, 2°).

2. Prêts contractés auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé par le redevable seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial

50

Ne sont pas déductibles les dettes correspondant à des prêts contractés directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, par l'une des personnes citées au 1° de l'article 965 du CGI (cf. I-A § 20) auprès d'une société ou d'un organisme que, seul ou conjointement avec leurs ascendants, descendants, frères et sœurs, ces mêmes personnes contrôlent au sens du 2° du III

de l'article 150-0 B ter du CGI (CGI, art. 974, III-3°).

60

Concernant l'appréciation de contrôle au sens de l'article 150-0 B ter du CGI, il convient de se reporter pour plus de précisions au II-A-1 § 90 du BOI-PAT-IFI-20-30-30.

3. Exception

70

Les clauses anti-abus mentionnées au I-B-1 et 2 § 40 à 60 ne s'appliquent pas si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

Pour plus de précisions concernant l'appréciation du caractère normal du prêt, il convient de se reporter au III-B § 260 et suivants du BOI-PAT-IFI-20-30-30.

80

Sous réserve d'en justifier, les dettes concernées sont donc déductibles dans les conditions habituelles.

II. Dettes présumées remboursées ou fictives

90

Au titre de l'IFI les dettes qui sont présumées soit remboursées, soit fictives ne sont pas déductibles.

Les dettes suivantes ne peuvent donc venir en déduction de la base imposable.

A. Dettes échues depuis plus de trois mois au premier jour de l'année d'imposition

100

De telles dettes doivent être normalement être considérées comme remboursées mais la preuve contraire peut être rapportée au moyen de l'attestation de créancier prévue à l'article L. 20 du livre des procédures fiscales (LPF). Bien entendu, l'existence de la dette doit alors être justifiée dans les conditions habituelles.

B. Dettes hypothécaires garanties par une inscription périmée depuis plus de trois mois au premier jour de la période d'imposition

110

Dans la mesure où elles sont échues, ces dettes doivent être considérées comme remboursées.

Si elles ne sont pas échues, elles sont déductibles sur production de l'attestation du créancier.

C. Dettes prescrites

120

Les dettes prescrites, capital et intérêts, ne sont pas déductibles.

La dette doit être prescrite au sens du droit civil ou commercial dans les différents délais prévus par le code civil et le code de commerce.

Le redevable peut établir que la prescription ayant été interrompue n'est pas acquise.