



Note fiscale

À : Mercureim
De : Pierre Appremont, Pierre Pérol
Date : 11 mai 2021
Objet : Valorisation IFI 2021 des parts du Fonds Mercureim EF I

1. Synthèse

Le coefficient de taxation IFI du fonds Mercureim Eurofund I (le « **Fonds** ») pour 2021 est de 31,19 %. La valeur IFI des parts du Fonds est donc égale à 31,19 % de leur valeur de rachat.

Ces montants ont été calculés sur la base des éléments fournis par le Fonds.

2. Données

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2021 était de 105.820.000 €, répartie de la manière suivante :

- 11.100.000 € pour l'actif « Lubben » ;
- 8.380.000 € pour l'actif « Schwerin »² ;
- 13.800.000 € pour l'actif « Moers » ;
- 7.290.000 € pour les actifs « Wismar » et « Recklinghausen » ;
- 8.100.000 € pour l'actif « Magdebourg »³ ;
- 4.040.000 € pour l'actif « Neubrandenburg » ;
- 3.200.000 € pour l'actif « Oberhausen »⁴ ;
- 12.800.000 € pour l'actif « Bautzen »⁵ ;
- 17.040.000 € pour le portefeuille « BMW/ Mini Car » composé de 8 actifs immobiliers ;
- 13.700.000 € pour l'actif « Dorsten » ; et
- 6.370.000 € pour l'actif « Zweibrücken ».

3. Principes applicables

a. Actifs taxables

Le champ d'application de l'IFI est large. L'ensemble des actifs et droits immobiliers détenus directement ou indirectement sont visés.

¹ Sur la base du document excel transmis par la Société de gestion du Fonds « 2020.12.31 – Mercureim – Net equity ».

² Détention indirecte de 94,90 % de l'actif Schwerin.

³ Détention indirecte de 94 % de la valeur de l'actif Magdebourg.

⁴ Détention indirecte de 10,10 % de l'actif Oberhausen.

⁵ Détention indirecte de 94 % de l'actif Bautzen.

Les résidents fiscaux français sont redevables de l'IFI en raison des actifs immobiliers sis en France et hors de France. En revanche, les non-résidents fiscaux français sont redevables de l'IFI uniquement sur les actifs immobiliers sis en France. Dès lors, les investisseurs du Fonds non-résidents fiscaux français ne devraient pas être redevables de l'IFI en raison de la détention de parts du Fonds, l'intégralité des actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds étant sis hors de France.

En cas de détention indirecte, l'Etat d'établissement et la composition de l'actif des entités interposées sont indifférents. Bien entendu, les titres détenus par un redevable ne sont imposables qu'à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'actifs taxables.

Le législateur a toutefois prévu plusieurs cas d'exclusions ; sont notamment exclus :

1. les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société ;
2. les participations de moins de 10 % dans des sociétés ayant une activité opérationnelle (ce qui exclut les fonds immobiliers) ;
3. les participations de moins de 10 % dans des sociétés pour lesquelles le redevable ne dispose pas des informations nécessaires à détermination de leur valeur taxable ;
4. les participations de moins de 10 % dans les OPC dont l'actif est composé à moins de 20% d'actifs taxables (exclusion qui ne devrait pas s'appliquer en l'espèce, le ratio immobilier du Fonds étant supérieur à 20 % pour l'IFI 2021).

4. Valorisation IFI des parts du Fonds

4.1. Méthode de valorisation

Il est précisé au § 110 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608 que « *conformément aux dispositions combinées de l'article 799 du CGI et du premier alinéa du I de l'article 973 du CGI, les actions de SICAV et les parts de FCP doivent être évaluées, pour l'assiette de l'IFI, à leur dernière valeur de rachat connue au 1^{er} janvier de l'année d'imposition* ».

Au cas particulier, la valeur de rachat, 39.150.952 €, prise en compte est celle qui nous a été communiquée par la Société de gestion du Fonds.

4.2. Détermination de la quote-part taxable des parts du Fonds (ratio immobilier)

Pour déterminer la valeur taxable des parts du Fonds, il convient d'appliquer à leur valeur de rachat un coefficient de taxation correspondant à son coefficient immobilier :

$$\frac{\text{Valeur vénale des biens imposables}}{\text{Valeur vénale de l'ensemble de l'actif}} = \text{Coefficient immobilier}$$

Il est nécessaire de déterminer les coefficients applicables à chaque niveau de la chaîne en commençant par le niveau le plus éloigné du contribuable et en remontant jusqu'au Fonds.

Ces calculs doivent être exclusivement réalisés à partir des bilans des sociétés considérés (référence aux comptes sociaux seulement, pas d'approche consolidée), en retenant la valeur réelle et actuelle des actifs.

En conséquence, tel qu'illustré dans l'exemple ci-dessous, la structuration des investissements réalisés par le Fonds, tant sur le plan juridique (nombre de structures interposées) que sur le plan financier (investissement via des augmentations de capital des structures interposées ou via des avances en compte courant) est susceptible d'avoir un effet très dilutif au regard de la base à soumettre à l'IFI au niveau des investisseurs.

4.3. Précisions complémentaires (prise en compte des dettes)

a. Dettes contractées par les PropCos allemandes :

Les dettes contractées par les entités interposées sont, par principe, prises en compte pour la détermination de la valeur imposable de leurs titres.

Plusieurs limitations ont toutefois été adoptées afin de prévenir les schémas de financement « abusifs ». Ne sont, en effet, pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par une entité :

- pour l'acquisition d'un immeuble imposable à un redevable ou un membre de son foyer fiscal qui contrôle, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, la société (CGI art. 973, II-1°) ;
- auprès d'un redevable ou d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble. La dette est en ce cas écartée à proportion de la participation que détient cette personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans l'entité (CGI art. 973, II-2°) ;
- auprès d'une entité contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs entités interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familial pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble. L'exclusion de la dette ne joue qu'à proportion de la participation que détient cette personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société (CGI art. 973, II-4°).

Dans ces 3 cas, la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

L'article 973, II-3° du CGI exclut également la prise en compte des dettes contractées directement ou indirectement par une entité auprès d'un membre du groupe familial d'un redevable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs) pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour des dépenses afférentes à un tel immeuble. L'exclusion de la dette ne joue qu'à proportion de la participation de la personne en cause (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société.

Dans ce dernier cas, la clause anti-abus ne s'applique 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.

Des règles spécifiques sont applicables aux prêts contractés par les PropCos auprès d'une société contrôlée et prévoyant le remboursement de l'intégralité du capital au terme du contrat ou prêts « *in fine* » (CGI art. 973, III). Néanmoins, sur la base des contrats de prêts et de la réalité des remboursements (selon les loyers perçus par les PropCos) des PropCos à la Finco, la Société de gestion du Fonds nous a indiqué que les dettes ne devaient pas être considérées comme *in fine*.

b. *Dettes contractées par les redevables :*

Les dettes contractées par les redevables peuvent être déduites de la valeur imposable des actifs auxquels elles se rapportent. Toutefois, là encore, plusieurs dispositifs anti-abus s'appliquent ; ne sont pas déductibles :

- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs entités interposés, auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal (CGI art. 974, III-1°)* ;
- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs entités interposées, auprès d'un membre du groupe familial du redevable (autre qu'un membre du foyer fiscal) (CGI art. 974, III-2°)* ;
- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une entité contrôlée (CGI art. 974, III-3°)*.

En outre:

- lorsque la valeur nette des actifs imposables détenus par un contribuable dépasse 5 M € et que les dettes déductibles supportées par ce dernier excèdent 60% de cette valeur, seuls 50% de la fraction des dettes dépassant la limite de 5 M € sont déductibles** ;
- les prêts « *in fine* » sont traités comme des prêts amortissables.
- les prêts sans terme sont traités comme des prêts amortissables sur 20 ans.

** la clause anti-abus ne s'applique 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.*

*** la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.*

Au cas présent, les dettes contractées par les sociétés interposées entre les actifs et le Fonds ne sont pas visées par ces limitations. Elles peuvent donc être prises en compte pour le calcul de l'IFI 2021.

5. Exemple

Fonds			
+		-	
Titres Propco	60	Capitaux propres	85
C/C	30	Dette bancaire	10
Liquidités	5		
Total	95	Total	95
PropCo			
+		-	
Immeuble	100	Capitaux propres	60
Liquidités	20	Dette bancaire	30
		C/C	30
Total	120	Total	120

Détention d'un immeuble d'une valeur de marché de 100 par la PropCo et de liquidités pour 20 ; la Propco a une dette bancaire de 30 et une dette intragroupe de 30 (qui ne correspond pas à un contrat de prêt in fine).

100 % des titres de la Propco valent donc 60 (= 100 + 20 - 30 - 30).

Détention de 100 % des titres de la Propco par le Fonds qui détient la créance « intragroupe » de 30 sur la Propco et détient également des liquidités pour 5 et a une dette bancaire de 10. La valeur de rachat de 100 % des titres du Fonds est de 85.

En conséquence :

- **Coefficient IFI de la Propco = $100 / (100 + 20) = 83,33 \%$**
Fraction de la valeur des titres de la Propco représentative d'immeubles = $60 \times 83,33 \% = 50$
- **Coefficient IFI du Fonds = $50 / (60 + 30 + 5) = 52,63 \%$**
Fraction de la valeur des titres du Fonds passible de l'IFI = $85 \times 52,63 \% = 44,74$

* *
*



**Pierre Appremont,
Avocat associé**



**Pierre Pérol,
Avocat**