

MEMORANDUM

Date	29 avril 2021
De	Thierry Granier, Yacine Bousraf
A	Christophe Nadal, Lynn Chan
Page(s)	1 / 5
Objet	EVEREST ONE - valorisation IFI 2021

1. Synthèse

Le coefficient de taxation du fonds EVEREST ONE (le « Fonds ») est d'environ 1 %. La valeur IFI des parts du Fonds est donc égale à 1 % de leur valeur de rachat.

Notre analyse et le coefficient précis de taxation du Fonds sont détaillés dans le fichier de calcul Excel ci-joint, en date du 29 avril 2021, auquel il convient de se référer (i.e. tableau Excel « Everest One – Valorisation IFI 2021 VDEF » revu / complété par vos soins s'agissant de la valeur de rachat des parts du Fonds et de la valorisation des actifs du Fonds).

2. Données utilisées / Hypothèses retenues

Notre chiffrage a été réalisé sur la base des éléments comptables qui nous ont été communiqués par le Fonds. Il nous a également été précisé que :

- la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2021 était de 47 750 000 € (5 610 000 € pour l'actif « Alsfeld », 10 300 000 € pour l'actif « Magdeburg », 22 400 000 € pour l'actif « Lippstadt », 6 240 000 € pour l'actif « Bitterfeld-Plauen », 3 200 000 € pour l'actif « Oberhausen ») ;
- la valeur de rachat des parts du Fonds est de 37 832 095 € ;
- aucun souscripteur des parts du Fonds ne peut être considéré comme contrôlant le Fonds ;
- aucun souscripteur des parts du Fonds n'a consenti d'avances ou de prêts au Fonds.

CMS Francis Lefebvre Avocats est membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants / CMS Francis Lefebvre Avocats is a member of CMS Legal Services EEIG, a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms.

Implantations CMS / 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, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich. cms.law/fl

Siège social / Head Office : CMS Francis Lefebvre Avocats – Avocats au Barreau des Hauts-de-Seine – 2 rue Ancelle, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex. S.E.L.A.F.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 39 180 € – 722 047 164 R.C.S. Nanterre – Ident. TVA FR 69 722 047 164

3. Principes applicables

3.1. Actifs taxables

Le champ d'application de l'IFI est large. L'ensemble des actifs et droits immobiliers détenus directement ou indirectement sont visés (actifs français seulement pour les non-résidents fiscaux français). 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 :

- les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société ;
- les participations de moins de 10 % dans des sociétés ayant une activité opérationnelles (ce qui exclut les fonds immobiliers) ;
- 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 ;
- les participations de moins de 10 % dans les OPC dont l'actif est composé à moins de 20% d'actifs taxables.

Par activité opérationnelle, il faut comprendre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, notion qui est définie par le nouvel article 966 du CGI.

En conséquence, la fraction de la valeur des parts du Fonds représentative des actifs immobiliers allemands sous-jacents est passible de l'IFI entre les mains des investisseurs résidents fiscaux français.

3.2. Valorisation IFI des parts du Fonds

3.2.1. 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* ».

3.2.2. 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 ratio immobilier :

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

Il est nécessaire de déterminer les ratios applicables à chaque niveau de la chaîne en commençant par le niveau le plus éloigné 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 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.

3.2.3. Précisions complémentaires (prise en compte des dettes)

a. dettes contractées par les entités interposées :

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 financements « abusifs ». Ne sont, en effet, pas prise 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 travaux afférents 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 travaux afférents 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 trois 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 travaux afférents 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.

b. dettes contractées par les redevables :

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

- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs entités interposées, 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.

* 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, nous comprenons que 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 la valeur de leurs titres.

En outre, nous comprenons qu'aucun investisseur n'a consenti de prêt ou d'avance au Fonds ou aux sociétés interposées entre les actifs et le Fonds. Là encore, aucune limitation spécifique n'a vocation à s'appliquer.

4. 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 ; 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 = $55 \times 83,33 \%$
= 49,99**

- **Coefficient IFI du Fonds = $49,99 / (60 + 30 + 5) = 52,63 \%$**

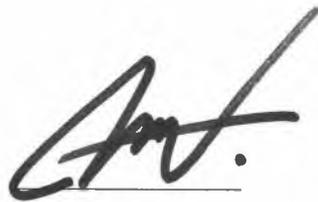
Fraction de la valeur des titres du Fonds passible de l'IFI = $85 \times 52,63 \% = 44,74$

A comparer à une approche consolidée où la fraction immobilière de la valeur du Fonds serait de 60 (= 100 – 40 de dette externe).

* *
*



Thierry Granier
Avocat associé



Yacine Bousraf
Avocat