

PROJETS CONTENTIEUX FISCAUX : CE QU'IL FAUT SAVOIR



Les non-résidents peuvent continuer d'avoir des obligations fiscales en France du fait de revenus de source française ou d'actifs français et peuvent donc être sujets à **des redressements fiscaux** de la part de l'administration fiscale.

Sans être exhaustifs, nous avons relevé quelques points d'attention sur des sujets qui peuvent toucher les non-résidents.

DROITS DE DONATION / SUCCESSION

Lorsque le défunt ou le donateur a sa résidence fiscale en France, tous les biens reçus par l'héritier ou le donataire sont imposables en France, et ce, quelle que soit sa résidence fiscale.

En revanche, lorsque le défunt ou le donateur a sa résidence fiscale **hors de France**, tous les biens reçus par l'héritier ou le donataire sont imposables en France **dès lors que** ce dernier a sa résidence fiscale en France au moment de la transmission et l'a eu pendant au moins 6 ans au cours des 10 années précédentes. Dans les autres situations, seuls les biens français sont imposables (*immobilier, titres de société française ou étrangère détenant de l'immobilier, créances françaises, titres de sociétés françaises...*).

Ces règles sont applicables sous réserve de l'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

Les droits de mutation sont assis sur une **estimation de la valeur vénale** au jour du décès ou de la donation.

Comme en matière d'IFI, l'Administration pourra rectifier l'évaluation d'un bien si cette évaluation lui paraît inférieure à la valeur vénale réelle des biens transmis.

En matière de succession, vous êtes tenu de déposer une déclaration de succession dans les 6 mois à compter de la date du décès s'il intervient en France métropolitaine ou dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane, de Mayotte et de la Réunion. Un délai de 12 mois est prévu pour les décès intervenus hors de France.

PRELEVEMENTS SOCIAUX

Pour rappel, la CJUE a jugé le 26 février 2015 (*aff. C-623/13, de Ruyter*) que les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale d'un autre Etat membre de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse ne pouvaient être soumises aux prélèvements sociaux sur leurs revenus du patrimoine ou produits de placement.

En application de cette jurisprudence, de nombreux contribuables ont pu être remboursés des prélèvements sociaux acquittés sur les années antérieures.

Le Conseil d'Etat (*CE, 16 avril 2019, n° 423586*) vient de confirmer que malgré la réaffectation budgétaire desdits prélèvements au financement de prestations non contributives par la LFSS 2016, l'assujettissement des personnes relevant d'un régime européen ou suisse de sécurité sociale restait contraire au principe européen d'unicité de législation sociale.

Par conséquent, il est possible pour les personnes concernées de demander le remboursement des prélèvements acquittés pour les années 2016 et 2017 **avant le 31 décembre 2019**.

IMPÔTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

Les personnes physiques domiciliées hors de France sont soumises à l'IFI à raison des biens et droits immobiliers situés en France et des parts ou actions de sociétés situées en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers situés en France.

Ces actifs sont soumis à l'IFI pour leur **valeur vénale réelle** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale est le prix de marché du bien pour un acquéreur normal.

Dès lors, qu'il s'agisse d'immobilier détenu directement ou via une ou plusieurs structures, le point central du contentieux IFI nous semble être celui de la **valorisation de l'immobilier**. Il conviendra donc de prêter une attention particulière aux problématiques de valorisations :

- La valeur vénale du bien immobilier est le prix de marché du bien pour un acquéreur normal au 1^{er} janvier 2019 (*valorisation par expert ...*) ;
- Différentes décotes sont susceptibles de s'appliquer pour prendre en compte la situation spécifique du bien (*location, indivision ...*) ;
- S'agissant des titres de sociétés :
 - o il convient de retenir la valeur vénale de tous les actifs (*immobilier et non immobilier*) et de déduire les passifs déductibles. Attention tous les passifs ne sont pas déductibles, comme par exemple les prêts conclus directement ou indirectement avec un associé ou avec sa famille (*compte courant d'associé, prêts avec des sociétés interposées...*) qui répondent à des conditions de déduction spécifique, ou encore les prêts in fine qui ne sont pas déductibles pour leur entière valeur.
 - o il convient ensuite d'appliquer à la valeur des parts ou actions détenues par le redevable un ratio correspondant à la valeur vénale réelle des biens immobiliers soumis à l'IFI sur la

valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société dont le redevable détient les parts. En effet, seule la part représentative des biens immobiliers est soumise à l'IFI en France. En cas de chaîne de participation, il convient de déterminer ce ratio à chaque niveau de la chaîne en commençant par le niveau le plus éloigné et en remontant jusqu'à la société dont le redevable détient les titres.

- Une décote pour non liquidité peut être appliquée pour prendre en compte la difficulté de la cession de titres de sociétés en lieu et place de la cession d'un bien immobilier.

La **valeur nette comptable** est souvent déconnectée de la réalité du marché (*valeur historique, valeur amortie, etc*), il conviendra de porter une vigilance accrue aux situations de détention indirecte en ayant soin de retraiter à chaque niveau la valeur de l'immobilier dans les bilans des sociétés concernées.

En pratique, l'outil « *Patrim* » (*accessible via votre espace authentifié sur [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)*) permet de rechercher des transactions immobilières permettant d'estimer la valeur d'un bien immobilier. Depuis quelques semaines, l'application DVF (*demande de valeur foncière*), développée par l'Administration, vous permet d'avoir accès à ces données de manière plus rapide et efficace. Cette nouvelle base met à disposition de tous l'ensemble des informations détenues par l'administration fiscale en matière de foncier (*prix de vente, date de transaction, descriptif du bien, localisation*).