



NOTE D'INFORMATION À DESTINATION DES CLIENTS* IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (« IFI »)

Mise à jour février 2024

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt français déclaratif, progressif et payable annuellement assis sur les actifs immobiliers détenus par les personnes physiques qui disposent d'un patrimoine immobilier supérieur à 1.300.000,00 EUR. Il est institué depuis le 1er janvier 2018 et remplace l'Impôt sur la Fortune (ISF).

L'IFI est à déclarer par le contribuable en même temps que l'impôt sur le revenu via un formulaire dédié.

1) CHAMP D'APPLICATION

a. Redevables

- **Les souscripteurs personnes physiques**, selon leur territorialité telle que définie au c. ci-dessous ;
- **Les souscripteurs personnes morales**, selon la territorialité de leurs associés telle que définie au c. ci-dessous (à défaut de connaître la résidence des associés, le périmètre le plus large doit être retenu).

b. Produits d'assurance concernés

Sont concernés les produits d'assurance vie et de capitalisation souscrits par des résidents fiscaux français et des non-résidents fiscaux français comportant des actifs immobiliers situés en France et/ou hors de France selon la territorialité telle que définie au c. ci-dessous.

c. Territorialité

- **Les résidents fiscaux français** : pour leurs actifs immobiliers situés en France et hors de France.
- **Les non-résidents fiscaux français** : à raison des actifs immobiliers situés en France et des titres de sociétés à hauteur de la fraction représentative de ces mêmes actifs immobiliers.
- **Le régime des impatriés** : les résidents fiscaux français, qui n'ont pas été domiciliés fiscalement en France au cours des 5 années précédant celle du transfert de leur domicile en France, ne sont soumis à l'IFI qu'à raison de leurs actifs immobiliers situés en France. Cette disposition s'applique au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France et ce, jusqu'au 31 décembre de la 5ème année de son installation en France.

2) ASSIETTE DE L'IFI

Valeur nette au 1^{er} janvier des actifs immobiliers soit :

- L'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au 1er janvier de l'année d'imposition au redevable et aux membres de son foyer fiscal (détenion directe).
- Les parts ou actions de sociétés et organismes établis en France ou hors de France à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la société ou l'organisme.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



Concernant les contrats d'assurance vie et de capitalisation :

La valeur de rachat des contrats d'assurance vie et des contrats de capitalisation rachetables exprimés en unités de compte et/ou en parts de fonds internes est incluse dans le patrimoine du souscripteur à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des unités de compte et/ou parts de fonds internes composées des actifs immobiliers visés aux a et b ci-avant.

II. FOCUS SUR L'ASSURANCE VIE ET IFI

1) CHAMP D'APPLICATION

Le code général des impôts (CGI) soumet à l'IFI dans le patrimoine du souscripteur la valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables et des bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte et/ou en parts de fonds internes, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des unités de compte et/ou parts de fonds internes constituées d'actifs imposables.

Sont donc concernés, pendant leur phase d'épargne, les contrats rachetables (qu'il s'agisse d'assurance ou de contrats de capitalisation), pour la part UC/fonds internes.

En effet, seuls les actifs mis en représentation des **unités de compte et/ou parts de fonds internes** sont retenus pour le calcul de la valeur de rachat des contrats d'assurance ou des contrats de capitalisation, à hauteur des actifs imposables et ce, quels que soient l'âge de l'assuré et la date de conclusion du contrat.

Est donc exclu le Fonds Général.

2) L'INFORMATION DONNÉE PAR CARDIF LUX VIE

a. Principes

Afin de permettre au redevable de déclarer la fraction de la valeur de rachat des contrats d'assurance et des bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte et/ou en parts de fonds internes imposable en application des dispositions de l'article 972 du CGI, Cardif Lux Vie communique à ses clients les informations reprises ci-dessous, lorsqu'elles ont été portées à sa connaissance :

- « Le type et numéro des contrats d'assurance rachetables et des bons ou contrats de capitalisation souscrits dont une au moins des unités de compte [et/ou parts de fonds internes] est constituée d'actifs imposables » ;
- « Pour chaque contrat ou bon mentionné, leur valeur de rachat et la fraction de cette valeur représentative des **actifs imposables** constituant les unités de compte [et/ou parts de fonds internes]. »

A cet effet, Cardif Lux Vie sollicite en début de chaque année (auprès des sociétés de gestion de fonds internes et des sociétés de gestions des organismes de placement collectif dont elle détient directement des parts ou des actions) la communication de la fraction de la valeur des parts ou actions représentative de biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, imposables. La fraction de la valeur de rachat représentative des biens ou droits immobiliers imposables pourra être ainsi identifiée.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



Les informations reçues sont ensuite communiquées à nos clients au cours du mois de mai de chaque année. Toute unité de compte et/ou part de Fonds Internes pour laquelle aura été détectée des biens ou droits immobiliers pouvant être sujet à l'IFI sera communiquée aux clients qui pourra, aux vues de sa propre situation, tenir compte d'une exception ou d'une exclusion (Voir Annexe, pour information uniquement).

L'information reçue par Cardif Lux Vie provenant des sociétés de gestion des fonds internes ou des organismes de placement collectif, il n'est pas exclu que malgré l'attention apportée, un actif n'ait pas été identifié.

Il appartient aux clients de déclarer l'ensemble des actifs entrant dans le champ d'application de l'IFI communiqué par nos soins ou connus suivant d'autres sources.

Il est recommandé aux clients de consulter leur expert fiscal afin de respecter leurs obligations déclaratives et de déterminer si d'éventuelles exceptions sont applicables.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



ANNEXE D'INFORMATION* - CLIENT

DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE RACHAT IMPOSABLE

PRINCIPE

La valeur imposable des contrats d'assurance vie et de capitalisation correspond à la fraction de la valeur des unités de compte et/ou parts de Fonds Internes représentative des biens ou droits immobiliers imposables.

EXCEPTIONS

N.B. : Les exceptions ne sont pas gérées par les communications de Cardif Lux Vie et doivent être appréciées et prises en charge au niveau du client, afin qu'il détermine par la connaissance de sa propre situation si une exclusion peut être applicable.

La détermination des actifs imposables s'apprécie compte tenu des limitations prévues aux articles 965, 972 bis et 972 ter du CGI :

- Article 965 du CGI : exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle
- 972 bis : Conditions à remplir pour exclure certains OPC
- 972 ter : conditions à remplir pour exclure les SIIC
- **965 : exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle :**
 - Sous certaines conditions, sont exclus certains biens ou droits immobiliers **affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale** de la société ou l'organisme qui les détient ou à celle d'une société ou d'un organisme tiers (CGI, art. 965, 2°, a et b). Il est ainsi possible de ne pas tenir compte des biens immobiliers se rattachant à l'activité opérationnelle de la société qui les détient ou d'une société membre de son groupe.
 - En outre, certaines parts ou actions de sociétés ou d'organismes **sont exclues** de l'assiette **en raison du niveau de participation du redevable** dans ces sociétés ou organismes . Ainsi sont exclues les parts ou actions de sociétés ou d'organismes dans lesquels le redevable et les membres du foyer fiscal détiennent, directement ou indirectement, **moins de 10 % du capital et des droits de vote**. Sont concernés les sociétés et organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (CGI, 965, 2°), c'est-à-dire les activités opérationnelles.

L'exclusion prévue par l'article 965 du CGI doit être appréciée et prise en charge au niveau du client, afin qu'il détermine par la connaissance de sa propre situation si cette exclusion peut être applicable.

Cardif Lux Vie, les sociétés de gestion ou les émetteurs de titres ne disposent pas des informations nécessaires permettant de déterminer si cette condition pour bénéficier de l'exclusion est remplie.

1- Selon les troisième à cinquième alinéas du 2° de l'article 965 du code général des impôts (CGI).

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



- **Conditions d'exclusion des organismes de placement collectif (OPC) :**

Au regard du 972 bis : si les actifs de l'unité de compte et/ou de la part de Fonds Internes sont des OPC (doté ou non de la personnalité morale), **ils sont exclus si les conditions suivantes sont remplies :**

- **le redevable doit détenir**, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, **moins de 10 % des droits de l'OPC** : Pour apprécier le seuil de détention de 10 %, il est fait masse de la détention directe et indirecte du redevable et des membres du foyer fiscal. Il est également tenu compte du pourcentage de détention du capital des OPC constitués sous forme sociétale ou des parts de fonds commun de placement correspondant aux droits du porteur de parts dans la co-propriété.

Cette condition d'exclusion doit être appréciée et prise en charge au niveau du client, afin qu'il détermine par la connaissance de sa propre situation si cette exclusion peut être applicable.

Cardif Lux Vie, les sociétés ou les émetteurs de titres ne disposent pas des informations nécessaires permettant de déterminer si cette condition pour bénéficier de l'exclusion est remplie.

- **l'actif de l'OPC est composé, directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables** : Pour apprécier ce critère, il est ainsi tenu compte des biens et droits immobiliers imposables détenus directement par l'organisme, mais également de ceux détenus dans des sociétés ou organismes dont l'OPC détient des parts ou actions. La valeur des biens et droits immobiliers imposables détenus indirectement par l'OPC est déterminée conformément aux règles posées par l'article 965 du CGI (cf. paragraphe supra).

Cette condition d'exclusion doit être appréciée, prise en charge par les sociétés de gestion ou émetteurs de titres et communiquée à Cardif Lux Vie qui relayera cette information aux clients.

- **l'organisme de placement collectif doit correspondre à l'un des organismes limitativement énumérés par l'article 972 bis du CGI. :**

- 1° organisme de placement collectif en valeurs mobilières mentionné à l'article L. 214-2 du code monétaire et financier (CoMoFi).
- 2° fonds d'investissement à vocation générale mentionné à l'article L. 214-24-24 du CoMoFi, fonds de capital investissement mentionné à l'article L. 214-27 du CoMoFi, fonds de fonds alternatif mentionné à l'article L. 214-139 du CoMoFi, fonds professionnel à vocation générale mentionnés à l'article L. 214-143 du CoMoFi, fonds déclaré mentionné à l'article L. 214-152 du CoMoFi, ou fonds d'épargne salariale mentionnés à l'article L. 214-163 du CoMoFi. Sont toutefois exclus les fonds relevant de l'une de ces catégories qui réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions en application de l'article L. 214-26-1 du CoMoFi.
- 3° société d'investissement à capital fixe mentionnée à l'article L. 214-127 du CoMoFi et un organisme de financement mentionné à l'article L. 214-166-1 du CoMoFi.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



L'exclusion **s'applique dans les mêmes conditions aux OPC étrangers** présentant les mêmes caractéristiques que ceux limitativement énumérés ci-dessus, sous réserve qu'ils soient établis dans un État membre de l'Union européenne, dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un autre État ou territoire avec lequel la France a conclu une telle convention. Dès lors que l'organisme étranger doit présenter les mêmes caractéristiques que ceux mentionnés ci-dessus, sont notamment exclus les fonds qui réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions.

Cette condition d'exclusion doit être appréciée, prise en charge par les sociétés de gestion ou émetteurs de titres et communiquée à Cardif Lux Vie qui relayera cette information aux clients.

- **Conditions d'exclusions des sociétés d'investissement immobilier (SIIC) :**

Les parts de SIIC, sociétés qui ont pour activité une activité civile, **sont imposables** à hauteur de leur fraction représentative de biens et droits immobiliers.

Il s'agit des SIIC qui répondent aux conditions cumulatives suivantes² :

- être cotées sur un marché réglementé ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ; le capital ou les droits de vote ne doivent pas être détenus directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce et 15% du capital et des droits de vote d'une SIIC doivent être répartis entre des personnes en détenant chacune moins de 2% au premier jour d'application du régime ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique sou-mises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Cette condition d'exclusion doit être appréciée, prise en charge par les sociétés de gestion ou émetteurs de titres et communiquée à Cardif Lux Vie qui relayera cette information aux clients.

Par exception, l'article 972 ter du CGI prévoit que ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt les actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées mentionnées au I de l'article 208 C du CGI **lorsque le redevable détient**, directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les personnes du foyer fiscal, **moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.**

Cette condition d'exclusion doit être appréciée et prise en charge au niveau du client, afin qu'il détermine par la connaissance de sa propre situation si cette exclusion peut être applicable.

Cardif Lux Vie, les sociétés ou les émetteurs de titres ne disposent pas des informations nécessaires permettant de déterminer si cette condition pour bénéficier de l'exclusion est remplie.

2- Prévues au I de l'article 208 C du CGI.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.



L'exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux sociétés étrangères présentant les mêmes caractéristiques, sous réserve qu'elles soient établies dans un État membre de l'Union européenne, dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un autre État ou territoire avec lequel la France a conclu une telle convention.

Remarque : Ce seuil de 5 % s'apprécie en ajoutant les droits que le redevable détient directement à ceux qu'il détient indirectement. Par ailleurs, le seuil doit être respecté au regard à la fois du capital et des droits de vote.

Cette condition d'exclusion doit être appréciée et prise en charge au niveau du client, afin qu'il détermine par la connaissance de sa propre situation si cette exclusion peut être applicable.

Cardif Lux Vie, les sociétés ou les émetteurs de titres ne disposent pas des informations nécessaires permettant de déterminer si cette condition pour bénéficier de l'exclusion est remplie.

* Disclaimer : Les éléments repris dans cette note d'information sont fournis uniquement à titre informatif et ne sont pas destinés à substituer ou remplacer les conseils fiscaux d'un professionnel concernant vos obligations fiscales en France. Cardif Lux Vie ne peut être tenue responsable vis-à-vis de l'utilisateur de ces informations et de leurs conséquences directes et indirectes. Tout changement dans ces lois ou dans la pratique n'incombera pas à la responsabilité de Cardif Lux Vie.