

## Détention d'immobilier au sein de contrats d'assurance et Impôt sur la Fortune Immobilière

Aurélie BIECHE • Wealth planner  
[www.baloise-international.lu/contact](http://www.baloise-international.lu/contact)  
29/05/2019 • Marché: France



L'arrivée du mois de mai signe l'arrivée des déclarations fiscales et pour la deuxième année, les propriétaires de biens immobiliers vont devoir procéder à leur déclaration d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Cet impôt est dû par les personnes physiques dès lors que le patrimoine immobilier net détenu est supérieur à un montant de 1 300 000 € au 1er janvier de l'année en cours. Cet impôt vise non seulement les biens immobiliers détenus en direct, mais également tout bien immobilier détenu de façon indirecte que ce soit au travers d'une société, d'un fonds ainsi qu'également au travers d'unités de compte dans un contrat d'assurance-vie ou dans un contrat de capitalisation.



### Détention d'immobilier au sein d'un contrat d'assurance

L'immobilier est une classe d'actifs traditionnellement appréciée des investisseurs que l'on retrouve dans de nombreuses stratégies patrimoniales dans le cadre de détention directe de biens immobiliers. Sa détention de manière indirecte au travers de fonds, de société ou de véhicules d'investissement immobilier spécifiques tels que les OPCV par exemple, s'est démocratisée au cours des dernières années et suscite de plus en plus l'intérêt des investisseurs en quête de rendement. Nombreux de ces véhicules d'investissement sont éligibles au sein des contrats d'assurance-vie et notamment au Luxembourg. En effet, les fonds immobiliers sont accessibles sans limite<sup>1</sup> aux souscripteurs des contrats d'assurance-vie luxembourgeois de catégorie C et D selon les règles de la lettre circulaire 15/3 du Commissariat aux Assurances.

### Déclaration des contrats d'assurance-vie et de capitalisation à l'IFI

L'immobilier détenu au sein d'un contrat d'assurance-vie ou d'un contrat de capitalisation n'échappe pas à la taxation à l'impôt sur la fortune immobilière. En effet, le code des impôts prévoit une disposition spécifique à ces contrats, précisant néanmoins qu'uniquement les contrats d'assurance-vie rachetables sont concernés, de

même qu'uniquement les contrats exprimés en unités de compte. La valeur des contrats à déclarer n'est pas la valeur de rachat totale de celui-ci au 1er janvier mais la quote-part représentative des unités de compte investies en biens et droits immobiliers.

Aussi, un travail fastidieux s'impose aux compagnies d'assurance et sociétés de gestion avec lesquelles elles travaillent, en vue d'identifier cette fameuse quote-part taxable. Sont à prendre en compte, l'ensemble des parts ou actions de sociétés et de fonds établis en France ou hors de France, investissant dans l'immobilier comme si les souscripteurs les détenaient en direct hors du contrat d'assurance. Les mesures de tempérament et exonérations s'appliquant à l'immobilier détenu indirectement hors contrat d'assurance trouvent également à s'appliquer pour les actifs détenus en tant qu'unités de compte au sein des contrats d'assurance. Il s'agit notamment de l'exonération de déclaration pour les parts d'organismes de placement collectif ou de fonds d'investissement dont l'actif est composé de moins de 20 % d'actifs immobiliers et dont le redevable détient moins de 10% des parts. Il convient de considérer que la compagnie d'assurance n'est pas en mesure de prendre en compte cette exonération en raison du critère du seuil de détention du redevable. En effet, par exemple, si un souscripteur détient à hauteur de moins de 5% des parts d'un fonds d'investissement immobilier dans un contrat d'assurance-vie et détient également 5% du même fonds dans un contrat souscrit auprès d'une autre

<sup>1</sup> Sous réserve des spécificités du fonds en termes de liquidité et de l'analyse de son éligibilité



## IFI et non-résidents français

L'impôt sur la fortune immobilière est un impôt instauré par la législation fiscale française. Il vise néanmoins non seulement les personnes ayant leur domicile fiscal en France à raison de leur patrimoine immobilier mondial, mais également les personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France à raison de leurs biens immobiliers situés en France. Ainsi, les souscripteurs de contrats d'assurance-vie luxembourgeoises non domiciliés en France peuvent potentiellement être concernés si leur contrat détient des unités de compte investies dans de l'immobilier français et qu'ils remplissent les conditions de seuil d'assujettissement par ailleurs. Il convient cependant de mettre cette disposition en parallèle avec l'application des conventions préventives de non double imposition. La France a conclu de nombreuses conventions fiscales et certaines d'entre elles prévoient une clause relative à l'impôt sur la fortune pouvant mener à une absence d'imposition en France.

La détention d'actifs immobiliers au sein d'un contrat d'assurance-vie s'inscrit en principe dans une stratégie patrimoniale globale : recherche de diversification, espérance d'un rendement supérieur, réalisation de plus-value dans le cadre d'une enveloppe de capitalisation efficace, transmission... L'analyse doit bien évidemment prendre en compte l'impact fiscal mais celui-ci ne doit pas être le seul pendant, le contrat d'assurance-vie ou de capitalisation restant un actif de première place pour la détention de ses investissements dans un cadre avantageux et privilégié. N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez davantage d'informations à ce sujet.

compagnie d'assurance et 5% en direct dans un compte-titres alors il ne pourra pas bénéficier de l'exonération susmentionnée. Sont également exonérées les parts de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dès lors que le souscripteur détient moins de 5% du capital et des droits de vote.

Dès lors que le souscripteur du contrat d'assurance est résident fiscal français, l'ensemble de l'immobilier détenu de façon indirecte dans son contrat doit donc faire l'objet d'une déclaration, quel que soit le lieu de localisation des biens, en France ou à l'étranger, et sous réserve que le patrimoine immobilier global du souscripteur s'élève à plus de 1 300 000 € après prise en compte des dettes déductibles.

### Disclaimer

*Ce document a été rédigé en mai 2019 sur la base d'informations validées à cette date.*

*Le présent document n'a qu'un caractère général. Baloise Vie Luxembourg S.A. ne donne, dans le cadre de ce document, aucun conseil juridique et/ou fiscal, ni aucun autre conseil de quelque nature que ce soit. Il est recommandé aux clients de s'informer auprès de conseillers indépendants.*

*Bien que les informations reprises dans ce document proviennent de source fiable, Baloise Vie Luxembourg S.A. ne garantit pas leur exactitude, leur précision, leur pertinence, leur exhaustivité, ni leur actualité par rapport aux situations personnelles de chacun des souscripteurs. Par conséquent, Baloise Vie Luxembourg S.A. décline toute responsabilité en cas d'erreur, de faute d'impression ou d'interprétation erronée des informations contenues dans le présent document.*

*Tous les droits d'auteur dans ce document sont la propriété de Baloise Vie Luxembourg S.A. Il ne peut être diffusé sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable de la société Baloise Vie Luxembourg S.A.*

[www.baloise-international.lu](http://www.baloise-international.lu)

| Baloise Vie Luxembourg S.A. | 23, rue du Puits Romain | L-8070 Bertrange |  
| Tél. +352 290 190-1 | Fax: +352 290 190 462 | [www.baloise-international.lu](http://www.baloise-international.lu) |

Follow us on  [baloise vie international](https://www.linkedin.com/company/baloise-vie-international)