

Deloitte.

In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Réinventer l'hôtellerie

Tendances du tourisme
et de l'hôtellerie 2018

Février 2018

L'impôt sur la fortune immobilière : un coup de pouce pour l'hôtellerie ?

L'exclusion de la base imposable à l'IFI des biens immobiliers d'entreprise pourrait rendre les fonds investis dans l'hôtellerie plus attractifs.

Par **Christophe Le Bon**,
Associé fiscaliste, Deloitte | Taj,
société d'avocats

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'IFI (l'impôt sur la fortune immobilière) remplace l'ISF (l'impôt de solidarité sur la fortune). Comme à la naissance de tout nouvel impôt, beaucoup d'encre a déjà coulé sur le compte de l'IFI. Les débats ne se sont pas seulement limités à la question, très idéologique, du bien-fondé ou non de la suppression de l'ISF. Les critiques s'en sont également pris au principe même du nouvel impôt, à savoir un prélèvement assis exclusivement sur le patrimoine immobilier. Beaucoup ont en effet reproché aux auteurs de l'IFI de vouloir à nouveau stigmatiser l'investissement immobilier.

Il est vrai que, sauf en ce qui concerne certains immeubles particuliers, souvent localisés dans des zones spécifiques, la fiscalité de l'immobilier a rarement été attractive. Il suffit pour s'en convaincre de la comparer à celle affectant les autres investissements (valeurs mobilières notamment). Les propriétaires immobiliers sont assujettis à la taxe foncière, qui n'a pas d'équivalent pour les autres types d'investissement. A l'acquisition, la TVA au taux de 20% et/ou les droits de mutation au taux de 5,8% sont très supérieurs au droit de 0,1% dû en cas d'achat d'actions. Enfin, les taux d'imposition des plus values de cession sont plus élevés dans l'immobilier, sauf pour les particuliers qui peuvent bénéficier d'importants abattements s'ils cèdent leurs biens après les avoir détenus au moins 15 ans.

L'IFI ne ferait donc qu'alourdir une note déjà bien sévère. Ainsi, pour certains des propriétaires immobiliers qui resteraient assujettis à l'IFI, leur taux effectif d'imposition devrait dépasser les 70% si on ajoute l'IFI à l'impôt sur le revenu. En supposant un revenu locatif annuel avant impôt égal à 4,7% de l'investissement¹, soit un revenu net d'impôt de 2,6%², le revenu annuel net en poche après paiement de l'IFI devrait ressortir, pour les plus riches³, à seulement 1,1% de l'investissement. C'est moins que le rendement d'un contrat d'assurance-vie investi en euros, soit un des rendements les moins attractifs actuellement⁴.

Si ces critiques ne sont pas infondées s'agissant de l'investissement dans l'immobilier locatif, il en va différemment pour l'immobilier d'entreprise. Les immeubles affectés à l'activité industrielle ou commerciale des redevables sont en effet exonérés d'IFI. De même, lorsque le redevable détient des immeubles par le biais de sociétés, il est exonéré d'IFI sur les parts de ces sociétés si ces immeubles sont affectés à l'activité industrielle ou commerciale de ces sociétés ou de sociétés du même groupe. Pour que l'exonération ne soit pas remise en cause, il faut que toutes les sociétés dans la chaîne de détention aient une activité industrielle ou commerciale. L'exploitation d'un hôtel est une activité commerciale.

Tsuba Hôtel, Paris
Photo : Christophe Bielsa

1. Soit le taux moyen des rendements servis par les SCPI investies en immobilier tertiaire observé sur 2016. Voir Capital.fr <https://www.capital.fr/immobilier/le-palmares-2017-des-meilleures-scp-1210595> - 2. En supposant un taux marginal d'imposition de 45% - 3. C'est-à-dire ceux disposant d'un patrimoine imposable d'au moins 10 millions d'euros - 4. Les Echos du 8/01/2018 « Pourquoi les rendements de l'assurance-vie vont encore baisser »



citizenM Paris Gare de Lyon – © richard@richardpowers.co.uk

Un particulier qui détiendrait des parts dans une société ou un groupe de sociétés exploitant des hôtels serait donc exonéré d'IFI sur les parts de ces sociétés, même si les principaux actifs des sociétés qui composent le groupe sont des immeubles.

La seule condition de l'exonération est que ces immeubles soient affectés à l'exploitation d'hôtels gérés au sein du même groupe. On notera donc que le champ de l'exonération est très large. Elle s'applique notamment quelle que soit la valeur de l'immeuble par rapport à la valeur du reste des actifs de la société, quelle que soit l'importance de la participation du redevable (majoritaire ou minoritaire) et quel que soit le statut du redevable (dirigeant ou simple investisseur).

Enfin, et surtout, l'exonération s'applique quel que soit le mode de détention des parts. Ainsi, des parts détenues par l'intermédiaire d'un fonds (FCPR ou autres) ne seront pas assujetties à l'IFI si les immeubles que détiennent les sociétés dans lesquelles le fonds est investi sont

affectés à l'exploitation hôtelière exercée par ces mêmes sociétés.

C'est donc une très bonne nouvelle pour les épargnants, gros et petits. Ils pourront bénéficier de la relative stabilité des rendements offerts par l'investissement immobilier sans être impactés par l'IFI. C'est également une très bonne nouvelle pour les exploitants. Il existe en effet peu de secteurs industriels ou commerciaux comparables à l'hôtellerie où la valeur du foncier peut avoir un rôle déterminant dans le rendement de l'investissement. Il devrait donc être plus facile aux gérants des fonds orientés sur l'hôtellerie d'attirer l'investissement des particuliers. Par ricochet, le coût du financement des hôtels pourrait baisser relativement à celui d'autres secteurs de l'industrie.

On pourrait objecter qu'il existe déjà des fonds investis dans l'hôtellerie qui permettraient d'échapper à l'ISF, sans pour autant que ces derniers aient eu un impact déterminant sur le développement du secteur.

Il s'agit des fonds d'investissement dits de « proximité » (FIP) et des fonds communs de placement à risque (FCPR). Le principal attrait des FIP et FCPR réside dans l'avantage fiscal offert aux particuliers, à savoir pour les FIP une réduction de l'ISF ou de l'IRPP l'année du versement et, pour les FIP et les FCPR, une exonération d'ISF les années suivantes. Toutefois, le bénéfice de ces avantages est conditionné par le respect de certaines contraintes qui rendent l'investissement dans ces fonds particulièrement risqué. Notamment, les fonds ne doivent investir que dans des PME en phase de démarrage ou de développement. De plus, pour les FIP, les PME dans lesquelles chaque fonds était investi ne pouvaient être localisées dans plus de quatre régions contigües.

Les marges de manœuvre pour les gérants des fonds en termes de mutualisation des risques étaient donc très minces. Seuls les investisseurs recherchant le bénéfice d'une réduction d'impôt et prêts à perdre une partie importante de leur investissement pouvaient être intéressés. Comme cette réduction était par ailleurs très limitée, la formule a eu peu de succès.

Au contraire, le remplacement de l'ISF par l'IFI pourrait permettre l'éclosion de grands fonds principalement investis dans les murs et fonds d'hôtels, sans condition de taille, de localisation géographique ou de phase d'activité.

Des fonds similaires existent déjà outre Manche et outre Atlantique. Ce sont les principaux interlocuteurs des chaînes depuis que ces dernières ont décidé d'alléger leurs investissements murs et fonds. Ils sont une des composantes essentielles du développement du parc hôtelier. Il nous semble important que l'hôtellerie en France bénéficie également de tels leviers.

Mais les fonds ne peuvent se développer que sur le long terme. Leur développement ne pourra donc porter ses fruits que dans un cadre fiscal stabilisé. Si les gérants et les investisseurs ne sont pas convaincus, sinon de la pérennité de l'IFI, du moins de la suppression définitive de l'ISF, les initiatives pour créer ou développer des fonds hôteliers risquent de se faire rares.

Certains ont peut être encore le souvenir de l'impôt sur les grandes fortunes (IGF), créé en 1982 et supprimé en 1987 pour mieux renaître sous la forme de l'ISF deux ans plus tard. Dès lors, doit-on craindre un retour de l'ISF ? Bien sûr, personne ne peut l'exclure. Mais il est important de noter qu'à la différence de la suppression de l'IGF, qui était intervenue quelques mois seulement avant la fin du gouvernement de Jacques Chirac, la suppression de l'ISF intervient au tout début du mandat de l'actuel gouvernement. Soit longtemps avant que les prochaines échéances nationales ne remettent en cause les travaux de l'actuelle majorité.

Deloitte | Taj, société d'avocats, une entité du réseau Deloitte

Nous avons réuni une équipe spécialisée et dédiée à l'accompagnement des acteurs du secteur du tourisme, de l'hôtellerie, des loisirs et de la restauration dans leurs opérations, pour répondre à leurs objectifs de rentabilité et de sécurité. Nos juristes sont non seulement des experts, mais également des initiateurs et des gestionnaires de projets en matière de risques et de gouvernance.

Dans un contexte d'alourdissement des prélèvements et de durcissement des contrôles des entreprises par les administrations françaises et étrangères, Taj propose de vous assister dans la sécurisation et la gestion de la charge fiscale de votre entreprise. Nos offres concernent la gestion de la fiscalité de l'exploitation et celle relative aux phases d'expansion ou d'acquisition.