



## TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# MAITRISER L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE :

CHAMP D'APPLICATION, ACTIFS TAXABLES,  
PASSIFS DEDUCTIBLES, ACTIFS EXONERES,  
QUESTIONS LES PLUS FREQUENTES

### Animatrice

**Tania FOURNAISE**

Expert-comptable diplômée  
Animatrice de conférences Club Fiscal des  
Experts Comptables  
Chargée d'enseignement à l'Université de  
Bourgogne

Auteur des cas pratiques et écritures  
comptables publiés dans l'ouvrage « Le  
mémento de la SCI-2023 » de la série « Les  
Guides » par La Revue Fiduciaire et le  
mensuel hors-série RF 2023-3  
« Les Dossiers pratiques de la SCI »

### Public

**Niveau perfectionnement / spécialisation**  
Experts comptables et collaborateurs  
avertis  
Commissaires aux comptes  
Avocats fiscalistes  
Responsables administratifs et financiers

### Prérequis

Néant

### Modalités et délai d'accès

Voir page A – 4 / 4

### Durée

1 journée de 7 heures  
9h00-12h30 et 14h00-17h30

Tarif : 880 € HT + TVA 20 %

### Contact

01 42 52 23 62  
03 88 35 48 89  
[tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

### Date et lieu

Paris, date à déterminer 2025-2026

**MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO)**  
**Gare Saint LAZARE**  
**1 Cour du Havre**  
**75008 PARIS \***

\* Lieu susceptible de modification

## ❖ OBJECTIFS PEDAGOGIQUES

*Cette formation a pour objectif de :*

- *revoir l'ensemble des règles applicables à cet impôt,*
- *d'intégrer les dernières évolutions des textes et jurisprudences,*
- *répondre aux questions les plus fréquentes posées par les praticiens dont notamment :*

S'agissant des actifs taxables à l'IFI

- *Quels actifs immobiliers sont soumis à l'IFI ?*
- *L'immobilier professionnel est-il totalement exclu de l'IFI ?*
- *Quelle définition retenir pour les sociétés immobilières au sens de l'IFI ?*
- *Quel sort est réservé aux titres de sociétés relevant de plusieurs niveaux d'interposition ?*
- *Comment peut-on soustraire les actifs immobiliers de l'IFI ?*

S'agissant de l'évaluation des actifs taxables

- *Comment évaluer les biens entrant dans l'assiette de l'IFI ?*
- *Comment déterminer le coefficient immobilier des sociétés titulaires de droits immobiliers taxables ?*
- *Quel passif déduire ? Passif personnel du redevable ? Passif social ?*
- *Quel impact de la LPF 2024 sur le passif déductible ?*
- *Comment traiter les comptes courants d'associés ?*

Autres questions fréquentes

- *Qui est redevable de l'IFI en cas de démembrement ? Sur quelle base ?*
- *Quelles sont les difficultés constatées pour les non-résidents ?*



❖ **PROGRAMME DE LA FORMATION \***

**I - LE DOMAINE D'APPLICATION DE L'I.F.I.**

Quels redevables ?

**1. Le domaine d'application quant aux personnes**

- 1.1. Personnes mariées
- 1.2. Concubins notoires, Pacsés
- 1.3. Enfants

**2. La territorialité de l'impôt**

- 2.1. Les résidents
- 2.2. Les impatriés
- 2.3. Les non-résidents

**II - LES ACTIFS TAXABLES A L'I.F.I.**

**1. Les actifs taxables selon leur objet**

- 1.1. Les immeubles
  - 1.1.1. L'évaluation des immeubles
- 1.2. Les parts ou actions de sociétés détentrices de biens immobiliers
  - 1.2.1. L'évaluation des titres de sociétés
  - 1.2.2. La valeur globale des titres
  - 1.2.3. La fraction taxable
    - 1.2.3.1. Comment déterminer le coefficient immobilier de la structure ?
    - 1.2.3.2. Exclusion de l'immobilier affecté à une société opérationnelle
    - 1.2.3.3. Exclusion des participations minoritaires

1.3. Les parts d'organismes de placement collectif

**2. Actifs taxables selon la nature des droits exercés**

- 2.1. Biens grevés d'un droit d'Usufruit, d'habitation ou d'usage
- 2.2. Tontine
- 2.3. Crédit-bail et location-accession
- 2.4. Contrats d'assurances-vie et de capitalisation
- 2.5. Trusts et fiducies

**III - LES PASSIFS DEDUCTIBLES**

**1. Les passifs admis en déduction**

- 1.1. Redéfinition des dettes déductibles et nouvelle interdiction de déductibilité des dettes finançant les actifs non imposables
- 1.2. Traitement particulier des crédits in fine
- 1.3. Les comptes-courants d'associés

**2. Les passifs exclus de la déduction**

- 2.1. Exclusion des prêts intra foyer fiscal
- 2.2. Limitation de déductibilité des prêts intra-familiaux

**3. Le plafonnement des passifs déductibles**

- 3.1. Plafond de déduction pour les gros patrimoines

---

\* NB : Nos programmes sont communiqués à titre indicatif : ils sont susceptibles d'être corrigés en fonction des évolutions législatives ou jurisprudentielles pour coller au plus près de l'actualité.



❖ PROGRAMME DE LA FORMATION (SUITE)

**IV –IMPACT DES NOUVELLES REGLES SUR LE CALCUL DE LA VALEUR DES  
TITRES IMPOSABLES**

1. Nouvelle valeur imposable et comparaison à « l'avant LPF 2024 »
2. Application des clauses de sauvegarde

**V -LES ACTIFS IMMOBILIERS EXONÉRÉS**

1. Les immeubles affectés à l'activité professionnelle du redevable
  - 1.1. Les conditions de l'exonération
    - 1.1.1. L'affectation à l'activité professionnelle du redevable
      - 1.1.1.1. Exclusion des activités de gestion de patrimoine
      - 1.1.1.2. Location meublée ou immeubles équipés
      - 1.1.1.3. La holding animatrice de groupe
    - 1.1.2. L'affectation à une activité professionnelle principale
      - 1.1.2.1. Exercée en entreprise individuelle
      - 1.1.2.2. Exercée en structure sociétaire
  - 1.2. L'étendue de l'exonération
    - 1.2.1. L'affectation à une activité professionnelle du redevable
2. Les forêts et biens ruraux

**VI - CALCUL, DECLARATION ET CONTROLE DE L'I.F.I.**

1. Les modalités déclaratives
2. Le calcul de l'impôt
  - 2.1. Seuil d'imposition et barème
  - 2.2. Les réductions applicables au titre des dons
  - 2.3. Le plafonnement de l'IFI
3. Contrôle et contentieux de l'IFI



❖ **MOYENS MIS EN ŒUVRE**

▪ **Nos formateurs :**

Nos formateurs opérationnels sont des experts, praticiens reconnus exerçant dans leur domaine d'intervention.

▪ **Nos moyens d'évaluation et de suivi :**

Nos formations sont composées d'une partie théorique, de partages d'expériences, d'une évaluation des acquis par un questionnaire et, le cas échéant, de cas pratiques.

▪ **Nos méthodes et moyens pédagogiques :**

- Des supports pédagogiques conçus avec le plus grand soin par nos intervenants sont transmis sous format dématérialisé aux participants inscrits, en amont de la formation. Ils permettent aux participants de s'en servir comme outils d'information dans le cadre de leur exercice professionnel.
- Le jour de la formation, nos intervenants disposent d'un support pédagogique format Powerpoint qui est projeté lors de la formation, ainsi que d'un tableau de type « paperboard ».
- Au besoin, nos intervenants ont accès à d'autres outils (Word, Excel, Internet Explorer) qui sont projetés depuis un ordinateur.
- Le cas échéant, des cas pratiques (énoncés et corrigés) sont remis aux participants le jour de la formation.
- Une salle est réservée pour accueillir les stagiaires et celle-ci est adaptée au nombre d'inscrits.
- Nos intervenants utilisent une pédagogie active : illustration de leurs propos par des cas concrets et mise en situation des participants par des cas clients.
- Des temps de questions/réponses sont également ouverts à plusieurs reprises lors de la formation, afin de s'assurer de la bonne compréhension des participants et de leur plein engagement.

▪ **Modalités d'inscription et délai d'accès :**

L'inscription à la formation s'effectue par :

- Retour du bulletin d'inscription ci-dessous exclusivement par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net),
- En ligne, sur le site <https://www.fournaise.net/> rubrique « Formations ».

Par ailleurs, les inscriptions ne sont effectives qu'après réception des frais de participation.

***Les inscriptions et leur règlement doivent être réalisés au plus tard 15 jours avant la date de la formation.***

▪ **Accessibilité aux personnes en situation de handicap :**

TF FORMATION est dans une démarche d'inclusion des personnes en situation de handicap. Nous mettons tout en œuvre pour accueillir ce public dans nos formations.

Cependant chaque situation étant particulière, si vous le souhaitez, vous pouvez contacter notre secrétariat par mail à [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net) ou par téléphone au 03 88 35 48 89 pour étudier au mieux votre demande et sa faisabilité.



## TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# MAITRISER L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE :

CHAMP D'APPLICATION, ACTIFS TAXABLES,  
PASSIFS DEDUCTIBLES, ACTIFS EXONERES,  
QUESTIONS LES PLUS FREQUENTES

## BULLETIN D'INSCRIPTION FORMATION (1 jour)

Paris, date à déterminer 2025-2026

Lieu de formation : PARIS 75008, MITWIT OFFICE (anciennement MULTIBURO) Gare Saint LAZARE, 1 Cour du Havre

### PARTICIPANT :

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Diplôme acquis : .....

Mail : ..... Téléphone portable : .....  
(Pour transmission du support de formation)

### PRECISIONS NECESSAIRES A L'ENVOI DES CONVENTIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE ET A LA FACTURATION :

Cabinet/société : .....

Représenté par (nom et prénom du dirigeant) : .....

Adresse mail du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Téléphone portable du représentant : .....  
(Pour envoi de la convention par voie électronique)

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Mail : ..... Téléphone : .....  
(Pour transmission de facture)

### ANALYSE DU BESOIN ET POSITIONNEMENT

1. Qu'attendez-vous prioritairement de la formation ? (Une seule réponse possible)

- Une actualisation de vos connaissances
- Un approfondissement de vos compétences
- Une formation à de nouvelles fonctions ou missions
- Une aide à la préparation d'examens professionnels
- Un développement de votre culture personnelle
- Autre : .....

2. Qui est à l'initiative de la demande de cette formation ?

- Le responsable hiérarchique
- Le participant lui-même

3. Dans quel contexte est survenu ce besoin ?

- Je mets à jour mes connaissances professionnelles de manière régulière et/ou dans le cadre de mes obligations réglementaires de formation
- J'ai besoin d'acquérir de nouvelles compétences afin de répondre à une demande client et/ou du marché professionnel dans lequel j'évolue

4. Votre expérience professionnelle :

- Moins de 4 années
- Entre 4 et 10 années
- Plus que 10 années

B - 1/3



# MAITRISER L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE :

## CHAMP D'APPLICATION, ACTIFS TAXABLES, PASSIFS DEDUCTIBLES, ACTIFS EXONERES, QUESTIONS LES PLUS FREQUENTES

5. Comment évaluez-vous votre niveau de connaissance vis-à-vis des objectifs pédagogiques fixés par notre formation ?

Objectifs pédagogiques	Je maîtrise déjà ce point et recherche une simple mise à jour de mes connaissances	Je dispose d'un premier niveau de connaissances sur ce point et cherche à approfondir et développer celles-ci	Je ne dispose pas de connaissances sur ce point	Autres (merci de préciser)
Connaitre les règles applicables et les réponses aux questions suivantes : Qui entre dans le foyer fiscal soumis à l'impôt ? Comment distinguer l'actif taxable de l'actif exonéré ? Quelles sont les dettes déductibles ? Comment calculer la valeur des parts sociales et leur coefficient de taxation immobilière ? Comment traiter les comptes courants d'associés : déductibles totalement, partiellement ou non déductibles ?	      <input type="checkbox"/>      <input type="checkbox"/>	      <input type="checkbox"/>      <input type="checkbox"/>	      <input type="checkbox"/>      <input type="checkbox"/>	
Souhaitez-vous transmettre à votre formateur une question sur les sujets traités en amont de la formation ? ..... ..... .....				



## TF FORMATION

17 place Saint Pierre – 75018 PARIS  
Tél +33 (0)1 42 52 23 62  
E-mail : [tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net)

# MAITRISER L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE : CHAMP D'APPLICATION, ACTIFS TAXABLES, PASSIFS DEDUCTIBLES, ACTIFS EXONERES, QUESTIONS LES PLUS FREQUENTES

**FRAIS DE PARTICIPATION : 880 € HT, SOIT 1056 € TTC**

*Ce prix inclut : participation à la formation, pauses et remise du support de formation  
Il ne comprend pas le déjeuner, qui peut être pris ensemble dans un restaurant à proximité (paiement sur place).*

Règlement par virement à TF FORMATION SAS

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise		
30087	33002	00077981601	88	EUR		
Domiciliation				BIC (Bank Identifier Code)		
CIC SCHILTIGHEIM I				CMCIFRPP		
Identifiant international de compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	3008	7330	0200	0779	8160	188

*L'inscription n'est effective qu'à réception du virement. Nous vous ferons suivre une convention de formation.  
En cas de prise en charge du coût de la formation, le dossier OPCO est géré par le client.*

### IMPORTANT :

En cas d'annulation effectuée moins de 15 jours avant la date de la formation ou en cas d'absence le jour même, le paiement de l'inscription restera pleinement dû et ne donnera lieu à aucun remboursement.

### DATE ET SIGNATURE :

*Merci de nous retourner ce bulletin d'inscription, exclusivement par mail à  
[tf.formation@fournaise.net](mailto:tf.formation@fournaise.net), au plus tard 15 jours avant la date de la formation.*