Exonération IFI : location meublée et modes d’exploitation

Publié le : 10/12/2018

Auteur : Olifan Group

Le traitement IFI de la location meublée est codifié à l’article 975, V du Code général des impôts.

Son traitement ISF était codifié pour la seule exploitation en nom propre à l’article 885 R du CGI, et celui en société était commenté par la célèbre réponse ministérielle Zocchetto du 24 octobre é002 non reprise au BOFiP.

La législation a ainsi le mérite de disposer explicitement du traitement de la location meublé quelle que soit ses modalités d’exploitation.
Mais ces dispositions sont contenues au sein du dispositif d’exonération générale ce qui les rapprochent de ce dernier et en durcit les conditions d’exonération le cas échéant.

La réponse ministérielle précise les condition d’exonération selon les modalités d’exploitation de la location meublée.
http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-10782QE.htm

Exercice en nom propre

« **Pour le bénéfice de l’exception relative à la location de locaux d’habitation loués meublés ou destinés à être meublés**, la loi pose deux conditions supplémentaires pour les personnes physiques :

> elles doivent réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles,
> et retirer de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. »

On rappellera la condition supplémentaire de droit commun de l'article 975 pour les entreprises individuelles : **exercer l'activité à titre professionnel et principal**.

Si l'administration semble considérer dans ses commentaires BOFiP de juin que la notion de professionnelle est remplie lorsque les conditions quantitatives ci-dessus sont remplies :

BOFiP BOI-PAT-IFI-30-10-10-20-20180608

« *30*
Toutefois, lorsque, dans les conditions prévues aux 1° et 2° du V de l'article 975 du CGI, les opérations de location peuvent elles-mêmes être regardées comme caractérisant l'exercice d'une profession commerciale (BOI-PAT-IFI-30-10-10-10), les biens donnés en location constituent des actifs professionnels. »

BOFiP BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608
« *150*
Les droits ou biens immobiliers affectés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ou salariée dans les cas visés au I-F-1 § 120 à 130, ne peuvent être considérés comme des actifs professionnels éligibles à l'exonération que si cette activité correspond à l'exercice d'une véritable profession.
Ce principe ne fait pas obstacle, sous certaines conditions à l'application de l'exonération des actifs professionnels utilisés par :
– certains loueurs en meublé (CGI, art. 975, V-1° ; cf. I-B-2-a § 50 à 60) ; »
Ceci n'est pas le cas du caractère principal.

BOI-PAT-IFI-30-10-10-30-20180608
20 […]
« Par ailleurs, lorsqu'un loueur en meublé professionnel exerce une activité salariée ou une autre profession à plein temps, l'activité de location ne peut pas en général être

considérée comme la profession principale, même si elle procure des revenus supérieurs aux autres revenus de l'intéressé. »

Exercice en société

« **En revanche, ces deux conditions ne sont, par détermination de la loi, pas applicables si l'activité est exercée par une société ou un organisme**.
Ainsi, sous réserve de satisfaire aux autres conditions mentionnées aux II à IV de l'article 975 du CGI, et les cas échéant selon les modalités fixées par son VI, les biens et droits immobiliers affectés à l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés, ou destinés à être loués meublés, ou de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation exercée par une société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale, sont exonérés d'IFI. »

Ceci signifie qu'en cas d'exploitation en :
• société semi-transparente la seule condition est l'exercice de l'activité à titre professionnel et principal.
La notion d'activité professionnelle devant ici s'apprécier de manière effective et qualitative :
BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608
« *40*
Les actifs ne constituent des actifs professionnels que si le redevable exerce une profession, c'est-à-dire réalise habituellement des opérations lucratives, dans le cadre de la société.
D'une manière générale, la profession consiste dans l'exercice à titre habituel d'une activité de nature industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole et qui procure à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence. Bien entendu, cette profession doit être exercée de manière effective, ce qui suppose l'accomplissement d'actes précis et de diligences réelles.
60
Pour déterminer si les fonctions professionnelles sont exercées à titre principal, il convient en premier lieu d'examiner, comme dans le cas des professions exercées sous la forme individuelle, si ces fonctions constituent l'essentiel des activités économiques du redevable. Si ce premier critère ne peut être utilisé, est retenue la

fonction qui procure au redevable la plus grande partie de ses revenus professionnels.

80

La simple qualité de commerçant au sens de l'article L. 221-1 du code de commerce des associés en nom collectif ne suffit pas à déduire que l'associé exerce son activité professionnelle principale dans cette société. Ainsi, l'activité professionnelle doit être exercée par le redevable à titre principal et de manière effective afin de bénéficier de l'exonération prévue au II de l'article 975 du CGI.

90

Le respect de cette condition d'application de l'exonération au titre des actifs professionnels doit, en outre, être apprécié concrètement, la loi ne prévoyant en effet en ce domaine aucune présomption d'exercice effectif d'une activité. »

• **Société soumise à l'impôt sur les sociétés :**

BOFiP BOI-PAT-IFI-30-10-30-20180608

n°1

« Les biens ou droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du code général des impôts (CGI) et les parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965 du CGI représentatives de ces mêmes biens ou droits, sont exonérés lorsqu'ils sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société soumise, de droit ou sur option, à l'impôt sur les sociétés, sous réserve que le redevable :

– y exerce de manière effective l'une des fonctions limitativement énumérées au 1° du 1 du III de l'article 975 du CGI qui donne lieu à une rémunération normale et lui procure plus de la moitié de ses revenus professionnels (sous-section 1, BOI-PAT-IFI-30-10-30-10) ;

– et détienne au moins 25 % des droits de vote attachés aux titres émis en représentation du capital de la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs. Toutefois, le seuil de 25 % n'est pas exigé, sous certaines conditions, si la valeur des parts ou actions détenues directement excède 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable y compris les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle de la société, ou si les titres en cause sont détenus par des gérants et associés visés à l'article 62 du CGI (*sous-section 2, BOI-PAT-IFI-30-10-30-20).* »