

ROYAL formation

www.royalformation.com

IFI
(impôt sur la fortune immobilière)

et chef d'entreprise

Février 2018

Henry Royal

Royal Formation

Formations professionnelles & Conseil du chef d'entreprise

Henry Royal

Tél : 06 12 59 00 16

www.royalformation.com

henry.royal@orange.fr

IFI

IFI. CGI, art. 964 à 983

- 1.** Présentation IFI
- 2.** Tarif
- 3.** Personnes imposables
- 4.** Biens immobiliers imposables
- 5.** Participations, immobilier exclus du champ de l'IFI
- 6.** Passif déductible ou non
- 7.** Actifs immobiliers exonérés
- 8.** Chef d'entreprise et immobilier d'entreprise

2

IFI

1. Présentation IFI. CGI, art. 964 à 983

IFI : impôt sur la fortune immobilière

Code général des impôts :

Section I : Champ d'application ([art. 964](#))

Section II : Assiette de l'impôt ([art. 965 à 972 ter](#))

Section III : Règles de l'évaluation des biens ([art. 973](#))

Section IV : Passif déductible ([art. 974](#))

Section V : Actifs exonérés ([art. 975 à 976](#))

Section VI : Calcul de l'impôt ([art. 977 à 980](#))

Section VII : Contrôle ([art. 981](#))

Section VIII : Obligations déclaratives ([art. 982 à 983](#))

3

IFI

♦ Biens imposables : actifs immobiliers non affectés à l'activité opérationnelle d'une société ou à l'activité professionnelle du propriétaire

♦ Foyer fiscal imposable à partir de 1,3 million € de patrimoine taxable au 1^{er} janvier. Taux maximum : 1,5 %.

♦ Territorialité ; domicile fiscal en France ou hors de France. →

♦ Démembrement de propriété : taxation de l'usufruitier sauf exceptions.

♦ Immobilier d'entreprise. Exonérations si l'immeuble est affecté :

• à une activité opérationnelle (pas d'obligation de l'associé d'exercer une activité),

• à l'activité professionnelle du redevable, que l'entreprise soit à l'IR ou à l'IS.

4

IFI

2. Tarif

[CGI, art. 965](#)

Seuil d'imposition : 1 300 000 € de biens et droits immobiliers taxables au 1^{er} janvier, par foyer fiscal.

Lorsque ce seuil est dépassé, la 1^{ère} tranche est calculée à partir de 800 000 €.

Valeur nette du patrimoine taxable			Tarif	
	≤ à	800 000 €	0 %	
> à	800 000 €	et ≤ à	1 300 000 €	0,5 %
> à	1 310 000 €	et ≤ à	2 570 000 €	0,7 %
> à	2 570 000 €	et ≤ à	5 000 000 €	1 %
> à	5 000 000 €	et ≤ à	10 000 000 €	1,25 %
	> à	10 000 000	1,5 %	

Tarif résidence principale : abattement de 30 %.

5

IFI

3. Personnes imposables

» Personnes physiques, par foyer fiscal

Imposition calculée par foyer fiscal : couples mariés, pacsés, concubins notoires et enfants mineurs non émancipés.

Imposition distincte si séparation de biens ou de corps avec résidence séparée.

» Plafonnement

pour redevables ayant leur domicile fiscal en France. Le montant de l'IFI est plafonné à 75 % des revenus.

$IFI\ N + IR\ N-1 \leq 75\ \% \text{ des revenus de l'année } N-1$

Mécanisme anti-abus de plafonnement IFI : réintégration des dividendes versés à une holding à l'IS contrôlée qui a pour objectif principal de plafonner l'IFI.

6

IFI

▶ **Territorialité**

Domicile fiscal :

- en France : IFI pour les biens immobiliers situés en France et hors de France, sauf exception
- hors de France : IFI pour les biens immobiliers situés en France.

■ **Domicile fiscal en France**, quelle que soit la nationalité :

IFI à raison des biens situés **en** France ou **hors de** France (patrimoine mondial).

Si nationalité étrangère : convention ?

Exception : personnes non fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes : IFI biens situés **en** France ; imposition pendant 5 ans à compter du transfert de la résidence.

Domicile fiscal en France ([CGI, art. 4 B](#)) : - le foyer en France ; - le lieu de séjour principal en France ; - l'exercice en France d'une activité professionnelle, à moins qu'elle soit exercée à titre accessoire ; - le centre de leurs intérêts économiques en France.

7

IFI

▶ Personnes physiques résidant hors de France

Imposables sur les biens ou droits immobiliers situés en France et sur les titres de sociétés ou d'organismes à hauteur de leur valeur représentative de biens ou droits situés en France, d'une valeur supérieure à 1,3 M€ au 1^{er} janvier.

▶ Fiducie, trust : imposition du constituant.

CGI, art. 969 et 970

▶ Tontine (CGI, art. 754 A)

Imposition au prorata des sommes investies.

CGI, art. 968 bis

8

IFI

» Démembrement de propriété

[CGI, art. 968](#)

■ **Vente** (Origine : « Démembrement suite à une... »)

Redevable : usufruitier sur la pleine propriété.

■ **Donation**

Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété.

Exception à confirmer par BOI : usufruitier non dirigeant.

■ **Succession** : usufruit revenant au conjoint survivant →

◆ Usufruit légal ; décès AVANT le 1^{er} juill. 2002 :

imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété.

◆ Usufruit légal ; décès DEPUIS le 1^{er} juill. 2002 :

répartition entre usufruitier et nu-proprétaire selon [CGI, art. 669](#).

◆ Usufruit conventionnel (donation entre époux) :

imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété.

9

IFI

IFI et démembrement suite à succession

	Redevable de l'IFI
Usufruit légal ; décès avant le 1 ^{er} juillet 2002 (ancien C. civ., art 767)	Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété
Usufruit légal ; décès après le 1 ^{er} juillet 2002 (C. civ., art. 757)	Répartition de l'IFI entre usufruitier et nu-proprétaire selon CGI, art. 669
Usufruit conventionnel Donation entre époux (C. civ., art. 1094-1)	Imposition de l'usufruitier sur la pleine propriété

10

IFI

L'usufruitier ou le nu-propriétaire est une **personne morale**
BOI-PAT-IFI-20-20-30-10, § 40 et 210

Assiette IFI : valeur économique de l'usufruit (ou de la nue-propriété) détenue par la personne morale.

11

IFI

4. Biens immobiliers imposables

CGI, art. 965

Actifs immobiliers non affectés à l'activité opérationnelle d'une société ou à l'activité professionnelle du propriétaire.

Biens et droits immobiliers détenus par le foyer fiscal directement ou indirectement par des sociétés ou organismes :

SCI, SCPI, SIIC, OCPI, trust, fiducie, contrats d'assurance-vie rachetables...

o Contrats d'assurance-vie

Contrat rachetable. Imposable à hauteur de la valeur des unités de compte représentatives des biens et droits immobiliers taxables (SCPI, OPCV).

Contrat non rachetable. Exclu de l'IFI.

12

IFI

o Crédit-bail immobilier ; contrat de location-accession :

Imposition du preneur (ou de l'accédant).

Assiette taxable : valeur vénale au 1^{er} janvier – redevances restant à courir – prix de l'option d'achat.

[CGI, art. 971](#)

13

IFI

» **Sociétés** : détention indirecte de l'immobilier

CGI 965, 2°

Valeur imposable des titres. Les titres de sociétés sont imposés à hauteur de la quote-part de la valeur représentative de biens ou droits immobiliers, selon le rapport :

Valeur vénale réelle des biens ou droits imposables détenus
directement ou indirectement par la société

Valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou org.

Plus simplement :

Valeur imposable =

valeur vénale des titres x (actif brut taxable / actif brut total)

Ratio immobilier

14

IFI

Exemples

Société 1			
Actif		Passif	
Immeuble	10	ANR*	0
		Dettes	10
Total	10		10

* Hypothèse : valeur vénale = ANR

ANR : actif net réévalué = Capitaux propres + Plus-value latente

Valeur vénale = 0
Ratio immobilier $10 / 10 = 100 \%$
Base IFI : $0 \times 100 \% = 0$

15

IFI

Exemples

Société 2				Société 3			
Actif		Passif		Actif		Passif	
Immeuble	10	ANR*	10	Immeuble	10	ANR*	10
				Placements	90	C/c associé	90
Total	10		10	Total	100		100

* Hypothèse : valeur vénale = ANR

ANR : actif net réévalué = Capitaux propres + Plus-value latente

Valeur vénale = 10
Ratio immobilier $10 / 10 = 100 \%$
Base IFI : $10 \times 100 \% = 10$

Valeur vénale = 10
Ratio immobilier $10 / 100 = 10 \%$
Base IFI : $[10 \times (10 / 100)] = 1$

L'actif non immobilier augmente l'assiette taxable à l'IFI. Il est préférable que la société ne détienne que de l'immobilier.

16

IFI

Non déductibilité de certaines dettes sociales

→ Augmentation de la valeur des titres de la société détenue directement ou indirectement.

Dettes non déductibles : confer « 6. Passif déductible ou non »
Exemple passif non déductible : compte-courant d'associé, sauf si...

17

IFI

5. Participations, immobilier exclus du champ de l'IFI

→ ■ **Exclusions du calcul de l'assiette** (CGI, art. 965)

1/ Participations minoritaires dans des sociétés opérationnelles

2/ Immobilier affecté à **l'activité d'une société opérationnelle** détenue directement ou indirectement.

Passif social non déductible.

■ **Immobilier, biens exonérés** (CGI, art. 975 et 976) - - →

3/ Immobilier affecté à **l'activité professionnelle du redevable**.

4/ Bois et forêts, parts de groupements forestiers, bail rural à long terme...

18

IFI

» **Exclusions du calcul de l'assiette**

Sont exclus du calcul de l'assiette (CGI, art. 965) :

- 1/ Participations minoritaires dans des sociétés opérationnelles
- 2/ Immobilier affecté à l'activité d'une société opérationnelle détenue directement ou indirectement.

Tolérance. Pas de pénalité pour le redevable qui ignore l'importance de sa participation dans des biens imposables,

- s'il démontre sa bonne foi sur son ignorance
- s'il ne contrôle pas (CGI, art. 150-0 B ter)
- si aucun membre du foyer fiscal ne jouit d'un bien immobilier
- s'il détient directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la société ou organisme qui détient les biens imposables.

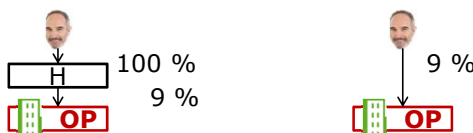
19

IFI

■ **1/ Participations minoritaires** exclues de l'IFI ; seuils :

< **10 %** (en capital et des droits de vote) directement ou indirectement, dans des structures **opérationnelles**,
sauf si le redevable, seul ou avec le foyer fiscal IFI, contrôle cette structure (CGI 150-0 B ter) ou se réserve la jouissance de l'immeuble en droit ou en fait ;

Exclusions IFI



À condition que l'activité opérationnelle soit prépondérante (au moins 80 % de l'actif immobilisé et 80 % du chiffre d'affaires).

BOFIP-PAT-IFI-20-20-20-10, § 210 ; BOFIP-PAT-IFI-20-20-20-20, § 20

20

IFI

< 10 % des droits d'un OPC (organisme de placement collectif) dont l'actif est composé directement ou indirectement à hauteur de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables ;

< 5 % dans des SIIC (société d'investissement immobilier cotée).

21

IFI

■ **2/ Immobilier affecté à l'activité d'une société opérationnelle**
CGI, art. 965, 2°

Pas de condition liée à l'activité de la société détenue par le redevable.

a ♦ Biens, droits immobiliers **affectés** à l'activité **opérationnelle** de la structure **qui les détient**, cette structure étant détenue directement ou indirectement par le redevable (filiales, sous-filiales).

b ♦ Biens, droits immobiliers détenus **directement ou indirectement** par la structure **opérationnelle** (ou animatrice), elle-même détenue directement ou indirectement par le redevable, lorsque ces biens ou droits immobiliers sont **affectés**

- à son activité opérationnelle,
- à l'activité de la structure qui les détient directement,
- à l'activité d'une structure dans laquelle la structure opérationnelle (détenue directement ou indirectement par le redevable) détient directement ou par personne interposée la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision (contrôle CGI, art. 965, b, 2°).

22

IFI

Le CGI art. 965, 2° exclut l'IFI pour l'immobilier de **sociétés opérationnelles**.

L'immeuble est détenu :

- par la société et affecté à l'activité de cette même société
- par une fille et affecté à l'activité de la mère
- par une fille et affecté à l'activité d'une sœur contrôlée.

L'article CGI 965, 2° concerne uniquement la détermination du coefficient immobilier d'une société opérationnelle.

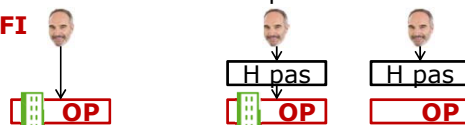
Il ne concerne pas l'immeuble détenu par une holding passive et affecté à l'activité opérationnelle d'une fille.

23

IFI

a♦ Biens affectés à l'exploitation de la société qui les détient.

→ **Exemple exclusion IFI**



Exonération IFI. La société est opérationnelle (activité opérationnelle « significativement » prépondérante) ; elle détient l'immeuble qui est affecté à l'activité opérationnelle.

→ **Exemple imposition IFI**



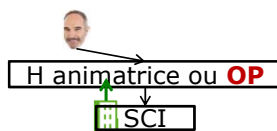
Imposition IFI. L'immeuble n'est pas détenu par la société opérationnelle. Exonération possible si bien professionnel.

24

IFI

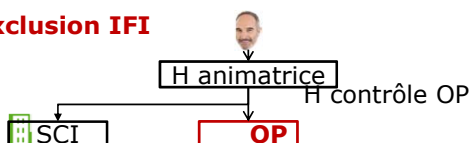
b ♦ Biens affectés à l'exploitation d'une société du groupe ; l'activité de la société détenue par le contribuable est opérationnelle

→ **Exemple 1 exclusion IFI**



L'immeuble est affecté à l'activité de la holding.

→ **Exemple 2 exclusion IFI**



Contrôle : H détient directement ou par personne interposée la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision dans OP (CGI, art. 965, b, 2°).

Imposition IFI si absence de contrôle.

25

IFI

Définitions

♦ Activité **opérationnelle** : industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

♦ Activité commerciale : CGI, art. 34 et 35 et **holding animatrice**.

• Location meublée professionnelle

Exonération en cas d'exercice en direct.

Imposition en cas d'exercice au travers d'une société (SARL de famille), sauf si le redevable répond aux conditions d'exonération en tant que **bien professionnel**.

♦ CGI, art. 965-2 ♦ CGI, art. 975, V ♦ Mais pas si société : CGI, art. 966

26

IFI

- **Holding animatrice**

[CGI, art. 966](#)

Société qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations :

- participe activement à la conduite de la politique de son groupe et au contrôle de ses filiale
- et rend, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers (conventions de services).

27

IFI

Holdings

Si plusieurs niveaux de participation, partir du niveau le plus bas.

A. Valeur globale des titres de la société du niveau inférieur

B. Valeur vénale des biens immobiliers appartenant à cette société taxables à l'IFI

C. Valeur vénale des éléments composant l'actif de cette société.

V. Valeur imposable des titres de la société $n+1 = A \times (B / C)$

Exemple, sans passif déductible

Mr détient 90 % de H1 qui détient 60 % de O

■ **O.** Valeur globale de O (A) : 1 500 K€

Valeur de l'immeuble IFI de O (B) : 1 000 K€

Valeur vénale de l'actif de O (C) : 1 500 K€

$(B / C) = 1\,000 / 1\,500 = 66,66 \%$. $[A \times (B / C)] = 1\,000 \text{ K€}$

→ V Valeur imposable IFI de O = $60 \% \times [A \times (B / C)] = 600 \text{ K€}$

28

IFI

Exemple holding suite

Mr détient 90 % de H1.

■ **H1** détient :

- 60 % de O : $1\,500\text{ K€} \times 60\% = 900\text{ K€}$
- un immeuble IFI 300 K€
- des liquidités 800 K€

Valeur globale de H1 (A') : $900 + 300 + 800 = 2\,000\text{ K€}$

Rappel valeur imposable IFI de O : 600 K€ (calcul précédant)

Valeur de l'immobilier IFI de H1 (B') : $600\text{ K€} + 300\text{ K€} = 1\,000\text{ K€}$

Valeur vénale de l'actif de H1 (C') : 2 000 K€

$(B' / C') = 1\,000 / 2\,000 = 50\%$. $[A' \times (B' / C')] = 1\,000\text{ K€}$

► **Valeur imposable IFI** = $90\% \times [A' \times (B' / C')] = 900\text{ K€}$

29

IFI

6. Passif déductible ou non

CGI, art. 974

1/ Principe : le passif est déductible de la base taxable (« actif net imposable ») à proportion de la participation au capital.

Passif : dettes supportées pour l'acquisition directe ou indirecte, l'amélioration, la construction d'immeuble imposables à l'IFI.

2/ Exceptions

Déductions plafonnées : prêt in fine ; dettes importantes

Déduction conditionnelle : dettes familiales, dette pour vente à soi-même

Dette non déductible : prêt par un foyer fiscal à un autre

Passif social parfois non déductible

30

IFI

» Déductions plafonnées

♦ Prêt in fine. Déductible de l'IFI sur la base d'un amortissement linéaire sur la durée du prêt (1/5^{ème} si 5 ans) → éviter les refinancements.

♦ Dettes importantes pour acquisitions supérieures à 5 millions €. Si total des dettes > 60 % des acquisitions : plafonnement à hauteur de 50 % de l'excédent.

[CGI, art. 974](#)

31

IFI

» Déduction conditionnelle :
dettes familiales, dette pour vente à soi-même

■ Dettes familiales

Conditions de la déductibilité de la dette familiale consentie directement ou indirectement

• Le prêt accordé par un ascendant, descendant, frère, sœur du redevable est conclu à des **conditions normales** :

- Convention écrite, pour justifier des conditions
- montant normal, cohérent avec l'investissement
- qui prévoit les échéances
- qui soient respectées.

• Les avances accordées par le foyer fiscal ou par une société contrôlée n'ont pas un **objectif principalement fiscal** (principalement : ?).

Attention aux avances en compte courants !

32

IFI

■ Dette pour vente à soi-même

CGI, art. 973, III, 1°

Dès lors que le vendeur de l'immeuble contrôle la société (CGI, art. 150-0 B ter) qui l'acquiert par endettement, le recours à la dette est présumé réalisé dans un but principalement fiscal.

▶▶ Dettes non déductible

Dette consentie par un foyer fiscal à un autre.

CGI, art. 974 III

Dette contractée pour l'acquisition de la nue-propriété

est-elle déductible de la base taxable à l'IFI ? **Non**

Ancien CGI, art. 885 G quater (ISF). A confirmer.

33

IFI

7. Actifs immobiliers exonérés

CGI, art. 975 et 976

1/ Biens ruraux

Bois et forêts, parts de groupements forestiers, groupements fonciers agricoles, biens ruraux donnés à bail à long terme ...

2/ Immobilier affecté à l'activité professionnelle du redevable

- Entreprise individuelle et société de personnes

- Société soumise à l'IS

34

IFI

1/ Biens ruraux, GFA, GAF

◆ Bois et forêts, parts de groupements forestiers, à hauteur de 75 % de la valeur, sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel (conditions de gestion durable : [CGI 793, 2 2°](#))

◆ Groupements fonciers agricoles à hauteur de 75 % de leurs valeurs (1 et 3)

◆ Biens ruraux donnés à bail à long terme (1 et 2). [CGI, art. 976](#)

(1) Exonérations

- sous conditions, 75 % sans limite de montant (confer 2 et 3)
- si les conditions ne sont pas remplies, 75 % jusqu'à 101 897 € ; 50 % au-delà.

(2) Bail à long terme ; 3 conditions : durée 18 ans ; utilisation pour la profession principale du preneur ; preneur conjoint, pacsé concubin notoire, proche parent du bailleur.

(3) Parts de groupements fonciers agricoles ; conditions : les 3 conditions du bail à long terme ; les parts sont représentatives d'apports constitués par des droits immobiliers à destination agricole.

35

IFI

1° Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible
[CGI, art. 976, III](#)

Biens professionnels si :

- la durée du bail est de 18 ans ou plus ;
- le bail est consenti à certains membres de la famille du bailleur (conjoint, leurs ascendants, descendants, leurs frères, sœurs, conjoint de l'un de leurs ascendants ou descendants) ;
- le preneur doit utiliser le bien rural dans l'exercice de sa profession principale.

La qualité de biens professionnels est attribuée à la totalité des biens.

36

IFI

- ▶ Location de biens ruraux consentis à une société,
Mise à la disposition d'une société des biens ruraux,
Apport à société du droit au bail afférent à des biens ruraux

Conditions tenant à la société :

- objet principalement agricole
- contrôlée à plus de 50 % par le bailleur des biens ou le détenteur des parts, son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs conjoints respectifs, leurs frères ou sœurs.

Exonération accordée à concurrence du % de participation détenu.
Démembrement de propriété : calcul du % selon CGI art. 669.

Pour la fraction des biens non professionnels, application du régime de faveur [CGI, art. 976, IV, al. 2](#) →

37

IFI

[CGI, art. 976, IV, al. 2](#)

Valeur biens loués

- ≤ 101 897 €, base taxable IFI : 25 %
- > 101 897 €, base taxable IFI : 50 %

« A défaut de remplir les deux dernières conditions du premier alinéa du présent IV, ces mêmes biens sont, sous réserve que les baux à long terme ou les baux cessibles consentis par le groupement répondent aux conditions prévues au second alinéa du III, exonérés à concurrence des trois quarts de leur valeur si la valeur totale des parts détenues n'excède pas 101 897 € et pour moitié au-delà de cette limite ».

38

IFI

2° Parts de GFA et de GAF non exploitants

Parts de GFA et de GAF exploitants

Biens professionnels :

- les statuts du groupement interdisent le faire-valoir direct
- les immeubles agricoles sont donnés à bail à long terme
- les parts sont détenues depuis 2 ans par le donateur ou le défunt
- les parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole
- La durée du bail est d'au moins 18 ans
- les baux sont consentis au détenteur de parts ou certains membres de sa famille
- le preneur doit utiliser le bien dans l'exercice de sa profession principale.

39

IFI

La qualité de biens professionnels est attribuée à la totalité des biens.

- Location de biens ruraux consentis à une société,
Mise à la disposition d'une société des biens ruraux,
Apport à société du droit au bail afférent à des biens ruraux.

Idem Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible.

40

IFI

2/ Immobilier affecté à l'activité professionnelle du redevable

Anciennement ISF biens professionnels. Conditions inchangées :

- Entreprise individuelle : activité professionnelle, à titre principal, exercée par le propriétaire ou son conjoint, immobilier nécessaire à l'activité.
- Société IR : à titre principal, à titre de profession, de manière effective.
- Société IS : fonction de direction, rémunération, seuil de détention.

a/ Entreprise individuelle et société de personnes

Sont exonérés

- les biens ou droits immobiliers (détention directe), les titres représentatifs de ces biens (détention indirecte),
- affectés à l'activité principale du redevable,
- que l'activité soit exercée à titre individuel ou dans une société de personnes à l'IR.

41

IFI

b/ Société soumise à l'IS

Le redevable doit exercer à titre principal une fonction de direction de la société

La fonction doit être effectivement exercée et donner lieu à rémunération normale

La rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels du redevable

Détenir 25 % et plus des droits de vote, ou moins si...

42

IFI

8. Chef d'entreprise et immobilier d'entreprise

Est exonéré, l'immeuble détenu :

■ Dans le **patrimoine professionnel** de l'associé et affecté à l'activité professionnelle ([CGI, art. 965, 2°](#))
Pas d'obligation de l'associé de la société opérationnelle d'y exercer une activité.

■ Dans le **patrimoine privé** et affecté à l'activité d'une entreprise considérée comme **bien professionnel** ([CGI, art. 975](#)) :


- Entreprise individuelle : activité professionnelle, à titre principal, exercée par le propriétaire ou son conjoint, immobilier nécessaire à l'activité.
- Société IR : à titre principal, à titre de profession, de manière effective.
- Société IS : fonction de direction, rémunération, seuil de détention.

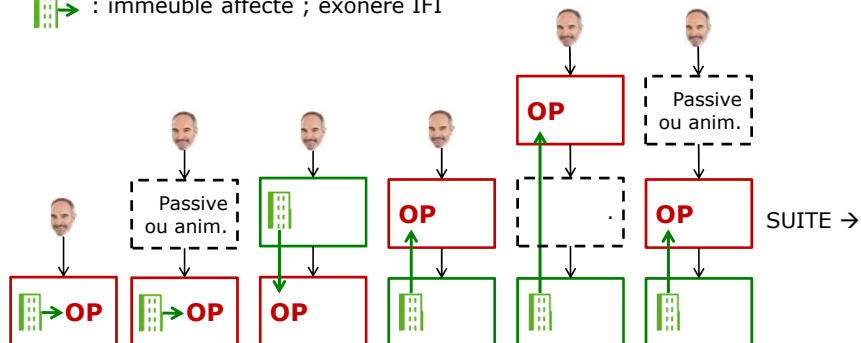
43

IFI

Exonération IFI

1° ■ Immeuble dans le **patrimoine professionnel** de l'associé et affecté à l'activité professionnelle ([CGI, art. 965, 2°](#), a et b)
Pas d'activité ou de direction exigée dans l'opérationnelle.

 : immeuble affecté ; exonéré IFI



44

IFI

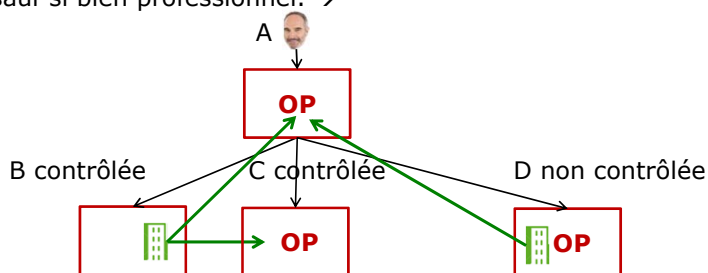
◆ A **contrôle** B et C (majorité des droits de vote ou pouvoir de décision)

L'immeuble détenu par B est affecté à l'activité de A (mère) ou de C (sœur) → exonération IFI.

◆ A **ne contrôle pas** D

L'immeuble détenu par D et affecté à A est exonéré.

Mais, l'immeuble détenu par A, B, C affecté à D : imposition IFI, sauf si bien professionnel. →



45

IFI

Imposition IFI

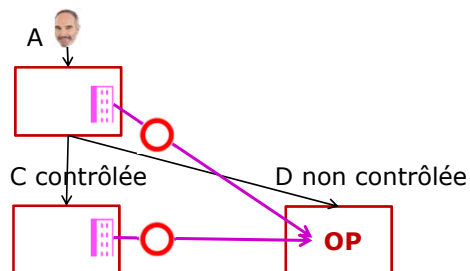
◆ A **contrôle** B et C

◆ A **ne contrôle pas** D

L'immeuble détenu par A, C affecté à D non contrôlée : imposition IFI, sauf si entreprise D = bien professionnel.

CGI, art. 965, 2°, b

 : immeuble affecté, mais non exonéré.

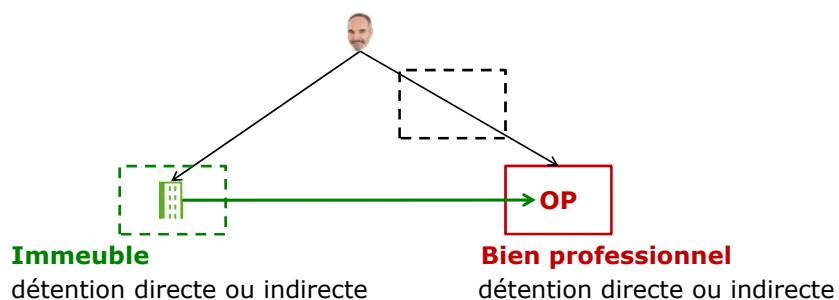


46

IFI

2° Immeuble dans le **patrimoine privé** et affecté à l'activité d'une entreprise considérée comme **bien professionnel** ([CGI, art. 975](#)) :

- Entreprise individuelle : activité professionnelle, à titre principal, exercée par le propriétaire ou son conjoint, immobilier nécessaire à l'activité.
- Société IR : à titre principal, à titre de profession, de manière effective.
- Société IS : fonction de direction, rémunération, seuil de détention.



47

IFI

Exonération : selon la participation dans l'opérationnelle

Les biens ou droits immobiliers affecté à une société opérationnelle est exonérée à hauteur de la participation du redevable dans la société opérationnelle.

CGI, art. 975, VI

Le redevable qui détient :

- 100 % de l'immobilier affecté à l'exploitation
 - 50 % du capital de la société opérationnelle
- est exonéré de l'IFI à hauteur de 50 % de la valeur de l'immeuble.

48

IFI

» **Bien professionnel**

[CGI, art. 975](#)

- 1° Dispositions communes aux sociétés
- 2° Société IS : fonction de direction, rémunération, seuil de détention.
- 3° Société interposée : holding animatrice, passive.
- 4° Société IR : à titre principal, à titre de profession, de manière effective.
- 5° Entreprise individuelle : activité professionnelle, à titre principal, exercée par le propriétaire ou son conjoint, immobilier nécessaire à l'activité.
- 6° Cas particuliers : biens ruraux, GFA, GAF.

49

IFI

1° ■ **Dispositions communes aux sociétés**

- » Activité opérationnelle
- » Pluralité d'activités opérationnelles
- » Immeuble nécessaire
- » Dirigeant retraité usufruitier
- » Décès du dirigeant et conjoint survivant

50

IFI

1° ♦ Activité opérationnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale).

Sociétés opérationnelles. Holdings animatrices.

Activités exclues : titres de sociétés qui gèrent leur propre patrimoine immobilier.

Mais éligible à l'exonération IFI en tant que société interposée.

51

IFI

2° ♦ Rémunération et pluralité d'activités opérationnelles :
Bien professionnel unique

Principe : la rémunération perçue dans **chaque** société doit représenter plus de 50 % des revenus annuels professionnels.

Traitements et salaires

Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Bénéfices agricoles (BA)

Bénéfices non commerciaux (BNC)

Revenus des gérants et associés, CGI, art. 62.

Exception : pluralité d'activités. 2 situations :

- Les activités sont soit similaires, soit connexes et complémentaires
- Les activités sont indépendantes.

52

IFI

Activités similaires ou connexes et complémentaires

- **Plusieurs sociétés** sont présumées constituer **un seul bien professionnel** lorsqu'elles ont effectivement des activités soit **similaires** (biens similaires) soit **connexes et complémentaires**.

Connexe et complémentaire ?

Connexe : **liens de dépendance** étroits capitalistique et/ou **économique** (présomption si $\geq 50\%$ du capital).

Complémentaire : l'activité s'inscrit dans le prolongement de l'autre société, en amont ou en aval (fabrication et vente de meubles).

53

IFI

- Les activités sont soit similaires, soit connexes et complémentaires

Percevoir une rémunération normale pour l' Σ des sociétés

Le seuil de rémunération (50 % des revenus professionnels) s'apprécie globalement, pour l'ensemble des sociétés aux activités similaires...

Le dirigeant peut ne pas être rémunéré dans une société.

- Les activités sont indépendantes

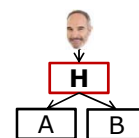
Percevoir une rémunération normale dans **chaque** société.

Le seuil de rémunération (50 % des revenus professionnels) s'apprécie globalement, pour l'ensemble des sociétés.

Tolérance : si la condition de $\geq 50\%$ n'est pas remplie, bien professionnel si la rémunération est prépondérante par rapport à chacune des autres rémunérations.

54

IFI



Rémunération et pluralité de sociétés

Exemple 1. M détient indirectement 25 % du capital de A et B.

1) Il exerce ses fonctions et perçoit sa rémunération dans H

⊗ Si H n'est pas animatrice : pas d'exonération IFI

⊕ Si H est animatrice : exonération, si autres conditions remplies.

2) Il exerce ses fonctions dans A et B. H animatrice ou non

• Activités A et B soit similaires, soit c. et c. :

Rémunération **normale** dans A+B et seuil rémunération 50 % : exonération (1 niveau d'interposition).

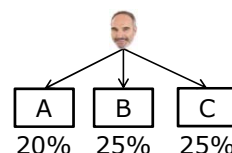
• Activités A et B indépendantes

Rémunération **anormale** dans 1 société : exonération pour la participation de H dans 1 société, celle où la rémunération est \geq seuil 50 % ou qui est prépondérante par rapport à l'autre.

55

IFI

Exemple 2



M détient

20 % des droits de vote de A, 25 % de B et C.

Il exerce des fonctions éligibles dans chaque société.

La participation dans A représente plus de 50 % de la valeur brute du patrimoine taxable (exception au seuil de 25 % du capital).

1) La rémunération dans une société est \geq à 50 % des revenus professionnels

2) Chaque rémunération est $<$ à 50 % des revenus professionnels

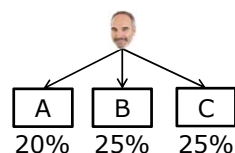
56

IFI

1) Rémunération dans A est \geq à 50 % des revenus professionnels

• A = bien professionnel exonéré

• B et C : bien professionnel ?



a) Les activités B et C sont soit s., ou c. et c. à celle de A
Bien professionnel si l' Σ des rémunérations a un caractère normal.

b) Les activités sont indépendantes
Bien professionnel si la rémunération est normale dans chaque société.

57

IFI

2) Chaque rémunération est $<$ à 50 % des revenus professionnels

a) Les activités A, B, C sont soit s., ou c. et c.

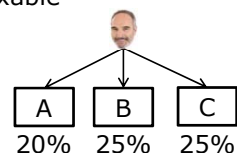
Bien professionnel unique exonéré, **si** :

• Σ **valeurs** A + B + C $>$ 50 % du patrimoine taxable

• **et** Σ **rémunérations** A + B + C :

- caractère normal,

- et $>$ 50 % des revenus professionnels.



b) Les activités A, B, C sont indépendantes

Bien professionnel exonéré pour chaque société **si** :

• rémunération normale dans chaque société

• et Σ **rémunérations** A + B + C $>$ 50 % revenus professionnels.

58

IFI

3° ♦ Immeuble nécessaire à l'activité opérationnelle

CGI, art. 975, II (société à l'IR), III (IS) :

L'immeuble doit être affecté à l'activité de la société opérationnelle,
qu'il soit détenu directement ou indirectement par la société
opérationnelle.

59

IFI

■ Filiale avec des immeubles non affectés

Une fille (sous-fille) détient des biens non affectés

- ni à sa propre activité
- ni à l'activité opérationnelle de la mère.

=> La fraction de la mère qui correspond à ses biens non affectés à l'activité est taxable à l'IFI, sauf si le contribuable l'ignore de bonne foi.

[CGI, art. 965, 3°](#) :

« 3° Aucun rehaussement n'est effectué si le redevable, de bonne foi, démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions mentionnées au premier alinéa du 2° du présent article représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement ».

60

IFI

4° » Dirigeant retraité usufruitier

Principe : l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la PP (CGI, art. 968)
Exception : bien professionnel pour la valeur de la NP. L'US est taxable selon CGI, art. 669.

Applicable aux sociétés interposées.

**Rép. min. Dejoie, JO Sénat, 4 janvier 2001, n° 30351

- 1.** Conditions avant le démembrement
- 2.** Conditions au moment du démembrement
- 3.** Conditions après le démembrement

61

IFI

1. Conditions avant le démembrement

Le redevable remplissait, depuis 3 ans au moins avant le démembrement, les conditions requises pour que les titres aient le caractère de biens professionnels.

2. Conditions au moment du démembrement

Cesser les fonctions professionnelles au moment du démembrement.

Tempérances :

- Décès, si démembrement dans l'année
- Démembrement antérieur à la cessation d'activité si abandon ensuite des fonctions au profit d'un ascendant, descendant...

62

IFI

3. Conditions après le démembrement, au 1^{er} janvier

Le nu-proprétaire des titres est un ascendant, descendant, frère ou sœur du redevable usufruitier ou de son conjoint.

Le nu-proprétaire satisfait aux conditions définies au [CGI, art. 975, III](#) (fonction, rémunération).

Société à l'IS. L'usufruitier détient

- avec son groupe familial, ≥ 25 % du capital de la société en US ou en PP
- ou directement les titres représentant au moins 50 % de la valeur brute de ses biens imposables.

Les titres exonérés au 1^{er} janvier sont ceux qui étaient détenues par l'ancien dirigeant ou son conjoint, au moment du démembrement.

63

IFI

• Résumé titres détenus en usufruit

Usufruitier non dirigeant exonéré d'IFI sur la nue-proprété.

Applicable aux sociétés interposées.

Rép. min., JO Sénat, 2 août 2001, n° 30351.

L'usufruitier est redevable de l'IFI sur la valeur en pleine propriété (CGI, art. 968), **sauf s'il s'agit d'un bien professionnel** et que :

- a)** Le redevable remplissait, depuis 3 ans au moins, avant le démembrement, les conditions requises pour que les parts et actions aient le caractère de biens professionnels ;
- b)** La nue-proprété est transmise à un ascendant, un descendant, un frère ou une sœur du redevable ou de son conjoint ;
- c)** Le nu-proprétaire exerce les fonctions et satisfait les conditions définies au CGI, art. 975, III (fonction, rémunération) ;
- d)** Le groupe familial détient **soit** en usufruit ou en pleine propriété, 25 % au moins du capital de la société transmise, **soit** directement des actions ou parts sociales qui représentent au moins 50 % de la valeur brute de ses biens imposables, y compris les parts et actions précitées.

64

IFI

2° ■ Sociétés à l'IS

▶ **Exercice de la fonction**

▶ **Nature des fonctions exercées**

- Exercice de fonctions dans plusieurs sociétés

▶ **Montant de la rémunération :**

plus de 50 % des revenus annuels professionnels

▶ **Seuil de détention :** 25 % des droits de vote

- Appréciation du seuil de 25 %
- Dispense du seuil de 25 %

65

IFI

a ▶ Exercice de la fonction

- Si Fonction de direction exercée par le dirigeant, le conjoint, le partenaire exerce la fonction
Et

- si Propriétaire des titres le conjoint, le partenaire, enfant mineur

→ Alors, bien professionnel exonéré

66

IFI

Fonction de direction exercée par le conjoint, concubin

La condition de fonction de direction s'apprécie au niveau de chaque conjoint ou concubin notoire, et non au niveau du foyer fiscal.

Dès lors, un contribuable exerçant des fonctions de direction dans une société holding sans être rémunéré ne peut prétendre au bénéfice de l'exonération prévue par l'article précité même si son conjoint exerce des fonctions, rémunérées, au sein des filiales.

Cass. com., 26 févr. 2008, n° 07-10515

67

IFI

b ► Nature des fonctions exercées

SA : Président du CA, PDG, DG, DG délégué (mais pas DG adjoint), président et membre du directoire, président du conseil de surveillance.

SAS →

SARL : gérance majoritaire ; gérant minoritaire si $\geq 25\%$ des droits de vote.

SCA (société en commandite par actions) : gérant commandité, président du conseil de surveillance (Cass. com., 11 oct. 2005).

Dispense pour professions libérales (dispense aussi pour la rémunération).

68

IFI

SAS : nature des fonctions exercées

- Être titulaire de **fonctions** dont l'étendue, conformément aux statuts de la société, est **au moins équivalente à celles qui sont exercées dans les SA** par les personnes mentionnées à l'article 885-O bis du CGI.

Rép. min. Du Luart, JO Sénat, 17 juill. 2003, n° 02886.

=> Président, DG général, DG délégué, président du conseil de surveillance, membre du directoire.

Pas DG adjoint (Cass. com., 9 mars 1999, n° 97-13065).

- SAS : le nombre d'associés dirigeants ne peut excéder celui d'une SA [1 Pdt, 1 DG, 1 à 5 DG délégués]

- DG et DG délégués : l'appréciation de la nature équivalente de ces fonctions implique notamment que ces personnes soient investies d'un **pouvoir de représentation de la société opposable aux tiers.**

Rép. min. du Luart, JO Sénat, 17 juill. 2003, n° 5489

Rép. min. Denis, JOAN, 30 nov. 2004, n° 43184.

69

IFI

Les intéressés doivent avoir été « régulièrement nommés » à la fonction

Cass. com., 26 nov. 2003, [n° 01-14079](#)

Consacrer une activité et des diligences constatées et réelles : animation effective de l'activité des directeurs fonctionnels salariés, signature des pièces essentielles, contacts suivis avec les représentants du personnel, les principaux clients ou fournisseurs.

70

IFI

c ► Montant de la rémunération

La fonction de direction doit donner lieu à une rémunération :

- **Normale**, au regard des rémunérations de même type versées au titre de fonctions analogues dans l'entreprise ou dans des entreprises similaires établies en France.
- **Principale** ; elle doit représenter **plus de 50 %** des revenus annuels professionnels ; les revenus non professionnels sont exclus.

Revenus professionnels : Traitements et salaires, BIC, BNC, BA, gérants et associés CGI art. 62.

Seuil de 50 % : prise en compte au numérateur de la rémunération du mandat, mais aussi des autres revenus professionnels (salaire au titre de fonctions techniques).

71

IFI

L'IFI se calcule pour le foyer fiscal, mais les conditions à remplir s'apprécient pour un même contribuable : seuls les revenus professionnels du cédant sont pris en compte.

Fonction de direction et rémunération normale

Celui qui exerce la fonction de direction doit percevoir une rémunération normale ; les conditions relatives à l'exercice de la fonction de direction et à la rémunération doivent être remplies par le même conjoint ou concubin notoire.

Cass. com., 26 févr. 2008, [n° 07-10515](#)

72

IFI

La rémunération doit représenter plus de 50 % des revenus annuels professionnels (jetons de présence spéciaux, mais pas ordinaires).

⊗ Les jetons de présence ne constituent pas une rémunération au sens de l'article 975 du CGI.

☺ Le versement de dividendes peut être pris en compte pour apprécier le caractère normal de la rémunération sous 2 conditions :

- l'importance contrebalance la faiblesse de rémunération,
- cette situation résulte de motifs économiques.

73

IFI

☺ Entreprise nouvellement créée : l'exonération des biens professionnels n'est pas remise en cause à raison du niveau de rémunération pendant 2 ans.

Entreprise rencontrant des difficultés économiques, commerciales ou financières : idem, lorsque le contribuable en fait état dans sa déclaration.

74

IFI

Rémunération

Pluralité d'entreprises ou d'activités : cumul possible

L'exonération IFI n'est pas subordonnée au caractère soit similaire, soit connexe et complémentaire des différentes activités professionnelles.

Il est possible d'exercer **différentes activités**, sans avoir à recourir à une holding animatrice pour bénéficier de l'exonération.

On peut cumuler l'exonération pour **plusieurs sociétés** soumises à l'**IS** ou avec celle d'une entreprise à l'**IR**.

75

IFI

Pluralité d'entreprises et conditions de rémunération Bien Professionnel Unique (BPU)

Chaque participation doit satisfaire aux conditions de participation (25 %), de fonction de direction. **L'ensemble des rémunérations** doit représenter plus de 50 % des revenus professionnels.

Caractère « normal » de la rémunération : les activités des sociétés sont-elles soit similaires, soit connexes et complémentaires?

Non : Le caractère normal de la rémunération s'apprécie au niveau de **chaque entreprise**.

Oui : Le caractère normal de la rémunération s'apprécie au regard des fonctions exercées **dans l'ensemble des sociétés**.

76

IFI

• **Dans le cas d'activités similaires ou connexes et complémentaires**, le contribuable doit respecter les critères de **fonction exercée** et de **seuil de détention** (25 %) pour chaque participation.

Pour le critère de la **rémunération normale** (plus de 50 % des revenus professionnels), ce n'est pas la rémunération dans chaque participation, mais **la somme des rémunérations** qui est prise en compte.

77

IFI

d ► Seuil de détention : 25 % des droits de vote

• Détenir 25 % et plus **des droits de vote**.

25 % = total de la participation détenue,

- en propriété ou en usufruit,
- directement ou indirectement

- par le redevable et le **groupe familial** :

conjoint, partenaire pacsé, concubin notoire,
ascendants, descendants, frères et sœurs du redevable,
ascendants, descendants, frères et sœurs du conjoint, partenaire, concubin notoire.
(ne sont pas pris en compte les titres détenus en propre par certaines personnes).

• Moins de 25 % si la valeur des titres détenus par le foyer fiscal excède 50 % de la valeur brute du patrimoine taxable, y compris les titres détenus par le foyer fiscal (et non le groupe familial).

Valeur brute des titres exonérables / [valeur brute patrimoine taxable IFI + valeur brute des titres exonérables]

78

IFI

- 25 % des droits de vote :
1^{er} janvier de l'année d'imposition même si l'exercice de l'entreprise ne coïncide pas avec l'année civile.
Les variations du pourcentage de participation en cours d'année n'entrent pas en considération.
 - Pas de seuil de 25 % exigé pour
 - gérants de SCA (société en commandite par actions),
 - associés de sociétés de personnes ou de sociétés civiles soumises à l'IS, pour la part correspondant aux biens professionnels,
 - professions libérales.
- Professions libérales.** Dérogation aux conditions
- de détention minimale de 25 % des droits de vote
 - et de la nature des fonctions exercées.

79

IFI

- Seuil de détention : 25 %
ou 12,5 % si augmentation du capital
- Dispense de la condition de seuil de 25 % des droits de vote après une augmentation de capital si le redevable remplit 3 conditions :
- il a respecté cette condition au cours des 5 années précédentes,
 - il possède 12,5 % au moins des droits de vote (lui, son conjoint, leurs ascendants ou descendants, leurs frères et sœurs) ;
 - il est partie à un pacte d'associés représentant au moins le seuil de 25 % et exerce un pouvoir d'orientation dans la société.

80

IFI

3° ■ Société interposée : holding animatrice, passive

Société interposée : holding passive ou holding animatrice pour laquelle les conditions ne sont pas remplies.

Peut faire l'objet d'une exonération si elle détient une participation dans une société opérationnelle (ou holding animatrice) où le redevable exerce une fonction de direction.

Problème définition « holding ».

Une société est une holding si « l'actif est **principalement** composé de participations financières dans d'autres entreprises »

BOI-PAT-IFI-30-10-40, § 130

» **Holding animatrice** : [CGI, art. 966](#)

Participe activement et le cas échéant...

81

IFI

» **Holding passive**

L'associé exerce les prérogatives usuelles d'un actionnaire (exercice du droit de vote et prises de décisions lorsque l'importance de la participation le permet, et exercice des droits financiers).

L'activité principale est la gestion de leur patrimoine.

82

IFI

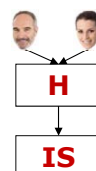
» **Conditions exonération**

Détenir **25 %** et plus **des droits de vote** directement **ou indirectement** par le **groupe familial** par **l'intermédiaire d'une autre société** possédant une participation dans la société où s'exercent les fonctions, dans la limite d'**un seul niveau d'interposition**.

La détention indirecte s'applique quels que soient la forme juridique de la société interposée, son objet social et le degré de participation.

Les droit détenus en usufruit sont comptabilisés.

Pas de rémunération exigée dans la holding passive.



83

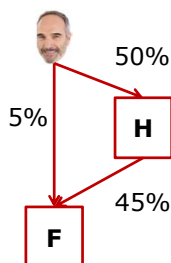
IFI

A dirige F, pas H (animatrice ou passive).

Participation dans F : $5\% + (50\% \times 45\%) = 27,5\%$.

La participation de 27,5% dans F est exonérée.

La participation dans H l'est partiellement en tant que société interposée.



84

IFI

La **holding animatrice** est considérée comme exerçant directement une activité commerciale.

La participation est exonérée en tant que bien professionnel, si les conditions posées par [CGI, art. 975](#), III sont remplies :

- Seuil de détention : 25 %, ou moins si la valeur de la participation détenus par le foyer fiscal excède 50 % de la valeur brute du patrimoine taxable
- Exercice d'une fonction de direction effective
- Une rémunération normale représentant plus de 50 % des revenus annuels professionnels du dirigeant + exceptions.

A défaut d'être animatrice effective de son groupe, la holding peut être partiellement exonérée en tant que société interposée.

85

IFI

➔ **Holding animatrice** : fonction de direction et **rémunération**

Mesure de tempérament.

Bien professionnel même si la fonction de direction effective n'est pas ou peu rémunérée dans la holding, **si** :

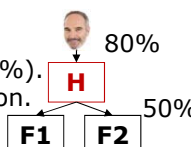
- Exercice d'une fonction de direction dans une filiale opérationnelle détenue à 50 % par la holding si elle est **opérationnelle** détenue à 25 % par la holding si elle est **animatrice** et
- Total des rémunérations > 50 % des revenus professionnels.

86

IFI

Exemple 1 fonction de direction et rémunération « anormale »
Holding animatrice ou opérationnelle ? → **Holding animatrice**

M détient 80 % d'une holding animatrice
qui détient 50 % de F1 et F2 ($80\% \times 50\% = 40\%$, $> 25\%$).
M exerce dans les 3 sociétés des fonctions de direction.



```
graph TD; M((M)) -- 80% --> H[H]; H -- 50% --> F1[F1]; H -- 50% --> F2[F2];
```

- 1• La direction dans H n'est pas rémunérée
H exonérée IFI si rémunération dans F1 ou/et F2 $> 50\%$ des revenus professionnels.
- 2• La rémunération dans H représente 1/3 des revenus profess.
H exonérée IFI si rémunération H et F1 ou/et F2 $> 50\%$ des revenus professionnels.

F1 ou/et F2 : rémunération normale ?

F1 et F2 : activités soit similaires, soit conn. ou complémentaires ?

Oui : prise en compte de l'ensemble des rémunérations F1+F2

Non : rémunérations F1 et F2.

87

IFI

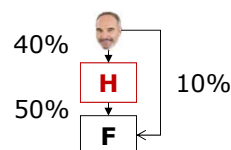
Exemple 2 fonction de direction et rémunération
Holding animatrice **et** opérationnelle

M détient :

- 40 % d'une holding animatrice et opérationnelle

- 10 % de F opérationnelle

H détient 50 % de F.



- 1• Fonction rémunérée seulement dans H
Participation dans H exonérée IFI ; pas F.
- 2• Fonction rémunérée seulement dans F
Participation 10 % dans F exonérée. H partiellement exonérée.
- 3• Fonctions rémunérées dans H et F
Exonération H et F = bien professionnel unique.
H et F : activités soit similaires, soit conn. ou complémentaires ?
Oui : Σ rémunérations H+F. Non : rémunération H et rému. F.

88

IFI

4° ■ Sociétés à l'IR

a) Forme de la société

Une des formes énumérées au CGI, art. 8 et 8 ter :

- SNC
- commandités de société en commandite simple
- société civile à l'IR
- société en participation, créées de fait dont l'identité des associés a été révélée
- SARL de famille ayant opté pour l'IR
- EURL avec associé personne physique et qui n'a pas opté pour l'IS
- exploitation agricole à responsabilité limitée
- société civile professionnelle qui n'a pas opté pour l'IS.

89

IFI

b) Activité exercée :

▶▶ À titre de profession

Opérations lucratives réalisées à titre habituel

L'activité salariée est exclue.

▶▶ à titre principal

L'essentiel des activités économiques y compris salariée (temps passé, responsabilités, difficultés).

À défaut, la plus grande part des revenus.

▶▶ de manière effective

Accomplissement d'actes précis et de diligences réelles.

** Cass. com., 6 avril 1999, n° 97-12974

90

IFI

5° ■ **Entreprise individuelle**

L'exonération des biens est soumise à 4 conditions :

1. Biens utilisés pour une activité **professionnelle**
2. Activité **exercée par** le propriétaire des biens ou son conjoint
3. Activité exercée **à titre principal** par le propriétaire
4. Bien **nécessaires** à l'activité professionnelle

91

IFI

1. Biens utilisés pour une **activité professionnelle**

- a) Nature de l'activité
- b) L'activité doit être exercée à titre de profession

a » Nature de l'activité

Opérationnelle : activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Qui entre dans le champ d'application de la contribution économique territoriale (taxe professionnelle).

92

IFI

» **Activités éligibles**

- Activité industrielle ou commerciale

Au sens du droit privé et du droit fiscal (marchands de biens, construction d'immeubles en vue de la vente, loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation).

- Activité agricole

Activités qui relèvent des bénéfices agricoles (CGI, art. 63).

- Activité libérale

Activités imposables aux BNC (CGI, art. 92) et qui présentent un caractère professionnel.

93

IFI

» **Activités exclues**

- Les activités salariées sauf nécessité (obligation légale) et exceptions (entreprises de presse ; rachat d'entreprises par les salariés).

- Les activités civiles

Exemple : immeubles donnés en location, à l'état nu, par un contribuable dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, même si le contribuable consacre à l'activité tout son temps et emploie du personnel à cet effet.

**Cass. com, 12 déc. 1989, n° 88-14579

- La location-gérance d'un fonds de commerce ou d'industrie, pour le bailleur.

94

IFI

- Les activités de location en meublé professionnelle ; de location de locaux industriels ou commerciaux équipés assimilées

Imposition en cas d'exercice au travers d'une société (SARL de famille), sauf si le redevable répond aux conditions d'exonération en tant que **bien professionnel**.

Exonération en cas d'exercice en direct.

- ◆ CGI, art. 965-2 : exclusions IFI
- ◆ CGI, art. 975, V : exonération « actifs professionnels »
- ◆ Imposition si exercice dans société : CGI, art. 966
- ◆ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, § 1 et 90

95

IFI

b» L'activité doit être exercée **à titre de profession**

L'activité doit correspondre à l'exercice d'une véritable profession.

Activités éligibles :

- les loueurs en meublé professionnels (inscrits au RCS ou non inscrits par refus du greffe)
- les loueurs de fonds de commerce ou d'industrie sous conditions
- les loueurs d'établissements industriels ou commerciaux munis du mobilier nécessaire à leur exploitation
- certains bailleurs de fonds ruraux.

96

IFI

La profession consiste dans l'exercice, **à titre habituel et constant**, d'une activité de nature à procurer le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence.

La profession doit être **effectivement** exercée, ce qui suppose des actes précis et des diligences réelles :

présence sur le lieu de travail, participation aux décisions engageant l'exploitation, réception et démarchage de la clientèle, participation directe à la conception et à l'élaboration des produits, contacts avec les fournisseurs, déplacements professionnels, établissement de factures ou de notes, relance des débiteurs défaillants,...

Le caractère professionnel d'une activité est apprécié en fonction d'un faisceau d'indices.

97

IFI

2. Activité exercée par le propriétaire des biens ou son conjoint

Immeuble :

- a) Donné en location ou mis à la disposition de tiers
- b) Appartenant en propre à un autre membre du foyer fiscal
- c) Dont la propriété est démembrée

a» Immeuble donné en location ou mis à la disposition de tiers

Imposable à l'IFI, **sauf exceptions.**

Exceptions :

Immeubles, titres de sociétés immobilières ayant pour objet la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit

- de l'exploitation individuelle,
- d'une société opérationnelle, sous conditions.

98

IFI

b» Biens appartenant en propre à un autre membre du foyer fiscal
Conjoint, pacsé, concubin notoire, enfant mineur : exonération

Exercice de la fonction de direction par le propriétaire des titres
ou par son conjoint, partenaire, concubin notoire, enfant mineur.

Mais celui qui exerce la fonction de direction doit percevoir une
rémunération normale.

c» Immeuble dont la propriété est démembrée

Exonération pour l'usufruitier ou le titulaire du droit d'usage (ou
conjoint, pacsé, concubin notoire) s'il utilise lui-même le bien dans le
cadre d'une activité opérationnelle.

99

IFI

3. Activité exercée à titre principal

- a) Activité principale
- b) Bien affecté à plusieurs activités
- c) Pluralité d'activités

a» Activité principale

Activité qui constitue, pour celui qui l'exerce, l'essentiel des
activités économiques (y compris salariées) : temps passé,
responsabilités, taille de l'exploitation...

ou si le critère est inapplicable : la plus grande part des revenus.

Critères appréciés pour chaque membre du foyer fiscal.

100

IFI

b» Immeuble affecté à plusieurs activités

Bien professionnel s'il est nécessaire à l'exercice de l'activité principale,
pour la valeur correspondant aux besoins de cette activité.

c» Pluralité d'activités

Activités soit similaires, soit connexes et complémentaires : une seule activité.

Critère applicable pour chaque membre du foyer fiscal qui exerce.

L'entrepreneur détient aussi des titres de sociétés : chaque participation, prise isolément, doit répondre aux conditions du [CGI, art. 975, III](#).

101

IFI

4. Biens nécessaires à l'activité professionnelle

- a) Entreprise individuelle
- b) Exploitation agricole, forêt
- c) Profession libérale

102

IFI

a» Entreprise individuelle

→ Immeubles nécessaires à l'exploitation, qu'ils figurent au bilan ou non.

- Au bilan : présomption de bien professionnel
- Pas au bilan ; charge de la preuve : le contribuable.

** Cass. com., 15 juin 1993, n° 91-12475

Biens professionnels : immeubles et droits immobiliers, s'ils sont nécessaires.

→ Titres de participation ou de placement

Biens non professionnels, même si inscrits au bilan, à moins que le bien soit lui-même un bien professionnel

103

IFI

b» Profession libérale

Idem Entreprise individuelle.

Créances non encore réglées par le client : biens professionnels.

Cas particuliers :

- Parts de société civile professionnelle (SCP)
- Parts de société civile de moyen (SCM)
- Parts de société civile immobilière (SCI)
- Titres de SARL ou SA constituée pour l'exercice de la profession

104

IFI

► Parts de société civile professionnelle (SCP) :
Cf. Société à l'IR

► Parts de société civile de moyen (SCM)
Biens professionnels si nécessaires à l'exercice de la profession.

► Parts de société civile immobilière (SCI)
Cf. Entreprise individuelle

105

IFI

► Parts de SARL, actions de SA constituée pour l'exercice de la profession

- Société constituée pour l'exercice collectif de la profession
- Pluralité de sociétés : bien professionnel unique (BPU)

● Société constituée pour l'exercice collectif de la profession

Biens professionnels si profession principale.

Conditions posées aux sociétés à l'IS (CGI, art. 975, III) non applicables : seuil de participation de 25 % et fonction de direction.

Clinique. Titres de SARL ou SA détenus par un chirurgien qui exerce son activité. Seuls les titres correspondant à la quotité exigée par les statuts ou à défaut, la quotité nécessaire à l'exercice l'activité (?) peuvent avoir la qualité de biens professionnels.

106

IFI

- Pluralité de sociétés : bien professionnel unique (BPU)

Si exercice de la même activité libérale dans plusieurs sociétés, l'ensemble des participations est considéré comme BPU : exonération des immeubles si les fonctions constituent l'essentiel des activités économiques ou, à défaut, procurent la plus grande partie des revenus professionnels.

107

IFI

C» Exploitation agricole, forêt

Idem Entreprise individuelle + **particularités**

Parcelles données à bail, terrains utilisés principalement pour la chasse (inscrits ou non au bilan ? « alors même qu'elles sont inscrites à l'actif du bilan ») : biens professionnels.

Cas particuliers : coopératives, SICA, CUMA, forêts exploitées.

108