

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> <b>10782</b>	De <b>M. Xavier Roseren</b> ( La République en Marche - Haute-Savoie )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Action et comptes publics		<b>Ministère attributaire</b> > Économie et finances
<b>Rubrique</b> > impôt sur la fortune immobilière	<b>Tête d'analyse</b> > Location meublée dans le cadre d'une société	<b>Analyse</b> > Location meublée dans le cadre d'une société.
Question publiée au JO le : <b>17/07/2018</b> Réponse publiée au JO le : <b>13/11/2018</b> page : <b>10222</b> Date de changement d'attribution : <b>31/07/2018</b>		

### Texte de la question

M. Xavier Roseren attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'impôt sur la fortune immobilière et, plus particulièrement, sur les conditions d'exonération au titre des biens professionnels des biens donnés en location meublée. Dans le cadre d'une entreprise individuelle, l'administration précise que, pour pouvoir bénéficier de cette exonération, trois conditions doivent être remplies : l'activité doit être exercée à titre principale, les membres du foyer fiscal réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles dans le cadre de cette activité et les membres du foyer retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquelles le foyer fiscal est soumis à l'impôt sur les revenus. Lorsque cette activité est exercée dans le cadre d'une société, l'administration renvoie aux mêmes critères que ceux appliqués pour une entreprise individuelle. Pourtant, certains critères relatifs à l'exercice de l'activité dans le cadre d'une entreprise individuelle ne sont pas opérants dans le cadre d'une société et les conditions d'application spécifiques aux sociétés relevant de l'IR ou de l'IS doivent être respectées. Dès lors, afin de lever toute ambiguïté et assurer une sécurité juridique, il lui demande de clarifier les conditions d'exonération au titre des biens professionnels des biens donnés en location meublée à usage d'habitation dans le cadre d'une société ainsi celles exigées pour la location meublée de locaux munis d'équipement.

### Texte de la réponse

L'article 975 du code général des impôts (CGI) exonère d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), sous certaines conditions, les actifs immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du redevable dont c'est l'activité principale, ou de la société ou de l'organisme qui constitue son outil de travail aux conditions prévues par cet article. Le V de l'article 975 du CGI prévoit que les activités commerciales s'entendent, en principe, de celles mentionnées à l'article 966 du CGI. Sont ainsi considérées comme activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exclusion des activités relevant de la gestion de son propre patrimoine immobilier. Par exception, certaines activités de gestion de son propre patrimoine immobilier limitativement énumérées par ce V de l'article 975 du CGI sont considérées comme des activités commerciales éligibles pour l'application du seul régime d'exonération des actifs professionnels. Il s'agit des activités de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés, et de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation. 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. 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.