



15ème législature

Question N° : 20302	De Mme Anne Brugnera (La République en Marche - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique > impôt sur la fortune immobilière	Tête d'analyse > Application IFI	Analyse > Application IFI.
Question publiée au JO le : 11/06/2019 Réponse publiée au JO le : 02/02/2021 page : 934 Date de changement d'attribution : 07/07/2020 Date de renouvellement : 17/12/2019		

Texte de la question

Mme Anne Brugnera interroge M. le ministre de l'économie et des finances au sujet de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et de son application. L'article 975 III du CGI prévoit que les biens ou droits immobiliers faisant partie du patrimoine privé du redevable sont exonérés d'IFI notamment lorsqu'ils sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés dont les titres constituent un bien professionnel pour le redevable. Au regard de ces dispositions, pour qu'un immeuble soit exonéré d'IFI, il est exigé qu'il soit donné en location ou mis à disposition de la société dont les titres constituent un actif professionnel pour le redevable. Ainsi, dans le cas fréquent où l'immeuble est utilisé par une société filiale d'une société *holding* (animatrice par hypothèse) qui constitue l'actif professionnel du redevable, il convient de le donner en location à cette dernière, laquelle doit le sous-louer à la société effectivement utilisatrice. À l'inverse, cette exonération est refusée si la location est consentie directement à la société utilisatrice, filiale de la société dont les titres constituent un actif professionnel pour le redevable. Cette différence de traitement ne paraît pas fondée et conduit même les redevables à mettre en place des locations et des sous-locations dans le seul but de respecter une règle afin de légitimement pouvoir exclure leurs immeubles de leur patrimoine imposable à l'IFI alors que ceux-ci sont nécessaires à l'exercice de l'activité de la société opérationnelle utilisatrice. Ainsi, elle souhaite savoir si, lorsque le bien immobilier qui fait partie du patrimoine privé du redevable est utilisé en tout ou partie par une filiale opérationnelle de la société *holding* animatrice dont les titres constituent un actif professionnel pour le redevable, il peut être envisagé d'étendre l'exonération d'IFI au titre de l'actif professionnel aux cas où la location est consentie directement à la filiale d'exploitation utilisatrice, et cela afin d'éviter le montage d'opérations particulièrement complexe.

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. Une société assujettie à l'impôt sur les sociétés peut constituer l'outil de travail du redevable dans les conditions prévues au III de l'article 975 du CGI. En particulier, le redevable doit exercer une fonction de direction dans la société à l'activité de laquelle le bien est affecté. Il est précisé que cette fonction doit être effectivement exercée et donner lieu à une rémunération normale, dans les catégories imposables à l'impôt sur le revenu des traitements et salaires, bénéfiques industriels et commerciaux, bénéfiques agricoles, bénéfiques non commerciaux et revenus des gérants et



associés mentionnés à l'article 62 du CGI. Cette rémunération doit également représenter plus de la moitié de ces mêmes revenus. Si le bien ou droit immobilier affecté n'est pas détenu en propre par la société mais est détenu par le redevable, soit directement, soit indirectement à travers une chaîne de participations, le VI de l'article 975 du CGI prévoit que l'exonération est accordée à proportion de la participation détenue par le redevable dans la société à laquelle ce bien ou droit est affecté. Aux termes du III de l'article 975 du CGI, l'exonération s'applique aux seuls biens et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale de la société constitutive de l'outil de travail du redevable. Ces dispositions ne peuvent donc avoir pour objet ou effet de permettre l'exonération des biens détenus par le redevable affectés à une société autre que constitutive de son outil professionnel. Par ailleurs, le IV de l'article 975 du CGI prévoit, en cas de biens et droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale de plusieurs sociétés, les conditions à respecter afin d'être qualifié d'actif professionnel unique. Enfin, il est signalé que, dans le cas particulier exposé de détention via une holding animatrice contrôlant et animant la filiale opérationnelle à laquelle le bien immobilier est affecté, il ne pourra être répondu avec précision qu'après exposé détaillé auprès de l'administration de la situation de fait concernée, par la présentation d'une demande de rescrit.