



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assiette

Question écrite n° 39557

Texte de la question

M. Jean-Michel Dubernard attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'exonération, au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), en tant que biens professionnels, des parts de sociétés civiles immobilières (SCI). En effet, selon la documentation administrative de base 7 S 3312, n° 6, le caractère de bien professionnel est reconnu lorsque la location ou la mise à disposition du bien, faite directement par son propriétaire ou par une société dont il détient des droits sociaux, ne prive pas en fait le propriétaire du bien ou des droits de la possibilité d'utiliser les biens pour les besoins exclusifs de son activité professionnelle exercée à titre principal. Cette exonération est applicable aux parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit de l'exploitation individuelle du redevable ou, dans certaines conditions, d'une société à activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Dans la mesure où la jurisprudence assimile la sous-location d'un immeuble pris en crédit-bail à une location directe par le propriétaire (cf. CE, 3 octobre 2003, n° 246855), il lui demande de bien vouloir confirmer que le caractère de bien professionnel est reconnu, toutes autres conditions étant réunies, aux parts d'une SCI qui sous-loue, à la société d'exploitation, des immeubles professionnels pris en crédit-bail.

Texte de la réponse

Il résulte de l'article 885 N du code général des impôts que les biens nécessaires à l'exercice, à titre principal, tant par leur propriétaire que par le conjoint de celui-ci, d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale sont considérés comme des biens professionnels. Au regard de ces dispositions, il a paru possible de considérer que la location ou la mise à disposition d'un bien faite directement par leur propriétaire ou indirectement par l'intermédiaire d'une société dont il détient les droits sociaux ne prive pas en fait le propriétaire du bien ou des droits sociaux de la possibilité d'utiliser ce bien pour les besoins exclusifs de son activité professionnelle au sein d'une entreprise individuelle ou d'une société d'exploitation. Dans l'hypothèse d'une location d'immeuble par une société immobilière, il est précisé que seule la fraction de la valeur des parts de la société immobilière correspondant à celle de l'immeuble loué peut constituer un bien professionnel, toutes autres conditions étant par ailleurs satisfaites. Or la correspondance entre la valeur des parts de la société et l'immeuble présuppose que la société exerce sur ce bien un droit réel. Tel n'est pas le cas d'une société donnant en sous-location des immeubles qu'elle prend à bail dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, et exerçant à cette occasion des droits personnels qu'elle tient du contrat de crédit-bail. La circonstance que le juge administratif considère que la sous-location par un crédit-preneur d'un immeuble nu ne constitue pas une activité professionnelle au sens de l'article 1447 du code précité est inopérante. Dans ces conditions, la confirmation demandée ne peut être apportée.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Dubernard](#)

Circonscription : Rhône (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39557

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 23 novembre 2004

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3561

Réponse publiée le : 30 novembre 2004, page 9440