

***Location meublée professionnelle : les conditions d'exonération d'IFI en cas de détention par une SARL de famille sont confirmées***

Une réponse ministérielle (RM Roseren, JOAN 13 nov. 2018, n°10782) vient de confirmer les conditions d'exonérations d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) en cas d'exercice d'une activité de location meublée par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS, en pratique une SARL de famille.

Rappelons qu'une activité de location meublée peut être exonérée d'IFI au titre des biens professionnels, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

-l'activité doit être exercée à titre principal

-les recettes annuelles réalisées doivent être supérieures à 23.000€ TTC

-Le foyer fiscal doit retirer de cette activité plus de 50 % des revenus imposables dans les catégories des traitements et salaires, BIC, BNC, BA et revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Les commentaires de l'administration avaient déjà précisé en juin dernier qu'il suffisait de répondre à ces trois conditions pour être exonéré et qu'il n'était pas obligatoire d'accomplir les diligences nécessaires à l'exercice d'une profession.

La lecture des textes relatifs à l'IFI et un raisonnement par analogie avec les règles qui étaient applicables à l'ISF pouvaient laisser penser que ces conditions n'étaient pas applicables à la location meublée réalisée par l'intermédiaire d'une société semi-transparente. Les commentaires administratifs de juin avaient néanmoins semé le doute car ils renvoyaient, pour les sociétés, aux paragraphes sur les activités exercées à titre individuel.

La réponse ministérielle précitée confirme que les conditions de recettes et de proportion des revenus ne sont pas applicables lorsque l'activité est exercée par une société non soumise à l'IS. Les conditions de droit commun ont donc vocation à s'appliquer. Il convient alors d'exercer dans la société son activité professionnelle principale. La profession consiste dans l'exercice, à titre habituel d'une activité. Cela suppose que le redevable accomplisse des actes précis et des diligences réelles. De ce point de vue, il sera donc plus difficile que pour une activité exploitée en direct de bénéficier de l'exonération d'IFI. Les loueurs, exerçant par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR, donnant à bail à un exploitant ne devraient donc pas pouvoir bénéficier de l'exonération.