

ISF : exonération des biens professionnels

Novembre 2014

En principe, les biens nécessaires à l'activité professionnelle principale sont exonérés d'ISF. Mais cette exonération est soumise à des conditions précises et multiples.

- Profession à titre principal
- Les entreprises soumises à l'IS
- Transmission de l'usufruit
- Sociétés soumises à l'impôt sur le revenu
- Exploitation individuelle
- Loueurs en meublé professionnel
- Montant de l'exonération
- Participation au capital de PME
- A lire aussi: Biens immobiliers loués a des fins professionnelles isf

Ces conditions doivent en principe être remplies au 1er janvier de l'année d'imposition.

Compte tenu de l'imposition par foyer fiscal, les biens peuvent être détenus par l'un de ses membres. Exemple : l'activité peut être exercée par le père, le bien appartenant à l'enfant mineur.

Profession à titre principal

Il doit s'agir d'activités exercées à titre habituel et constant et dans un but lucratif, à l'exclusion des actes liés à la gestion du patrimoine personnel.

Il doit s'agir d'une activité exercée à titre principal, c'est-à-dire qui constitue l'essentiel des activités économiques du contribuable, ou à défaut qui lui procure l'essentiel de ses revenus professionnels.

Les entreprises soumises à l'IS

Les titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont considérés comme des biens professionnels exonérés à deux conditions.

1. Le titulaire doit exercer une fonction de dirigeant. Il s'agit des fonctions de gérant de Sarl, Pdg, directeur général, membre du directoire, président du conseil de surveillance, ou encore associé en nom quand il s'agit d'une société de personnes soumise à l'IS.

La fonction peut être exercée par l'un des membres du foyer fiscal concerné.

Cette fonction doit donner lieu à une rémunération normale et procurer plus de la moitié des revenus professionnels de l'intéressé pris en compte avant abattements ou déductions

forfaitaires : somme des BIC, BNC, traitements et salaires, bénéfiques agricoles, revenus de gérants, à l'exclusion donc des revenus du patrimoine (dividendes, revenus fonciers, etc.). Les titres détenus dans d'autres sociétés peuvent être assimilés également à des biens professionnels exonérés si l'ensemble des conditions sont par ailleurs remplies. La condition de rémunération est appréciée globalement si les sociétés ont des activités soit similaires, soit connexes et complémentaires.

2. Le titulaire doit détenir plus de 25% des droits de vote de la société concernée. Pour apprécier ce seuil, il est tenu compte des titres détenus :

- par le contribuable, son conjoint ou concubin notoire, leurs ascendants et descendants, leurs frères et soeurs, - par des sociétés interposées dans lesquelles les membres de ce groupe familial détiennent des participations.

En cas d'augmentation de capital, ce seuil de 25% n'est pas exigé sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- Le seuil de 25% a été respecté pendant les cinq années précédant l'augmentation de capital - Le redevable, avec son groupe familial, doit détenir au moins 12,5% des droits de vote après l'augmentation de capital. - Le redevable doit avoir conclu un pacte avec d'autres associés représentant au moins 25% des droits de vote et exerçant un pouvoir d'orientation sur la société.

Ce seuil de 25% pour l'ISF n'est pas exigé des associés des sociétés de personnes soumises à l'IS, ni des gérants des sociétés en commandite par actions, ni des membres d'un collège de gérance majoritaire.

Cette condition de seuil de détention n'est pas non plus exigée quand la valeur brute des titres détenus directement par le dirigeant excède 50% de la valeur brute de ses biens imposables à l'ISF (y compris les parts et actions en question).

Ces deux conditions (capital et fonction) ne sont pas exigées des professions libérales exerçant collectivement leur activité principale sous forme d'une SA ou d'une Sarl.

Les sociétés doivent naturellement exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole. Ne sont donc pas considérées comme des biens professionnels les parts ou actions de sociétés ayant pour activité principale la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier.

Les titres de sociétés holding, y compris sous forme civile, peuvent toutefois être exonérés si ces sociétés participent effectivement et activement à l'animation du groupe et au contrôle des filiales.

Transmission de l'usufruit

Le contribuable peut parfois transmettre la nue-propriété des titres en conservant l'usufruit, notamment dans le cas d'une retraite. Les titres ainsi détenus en usufruit conservent leur caractère de biens professionnels exonérés à hauteur de la valeur en nue-propriété, si les conditions suivantes sont remplies.

1. Le redevable devait remplir, depuis trois ans au moins avant le démembrement, les conditions exigées pour que les titres aient le caractère de biens professionnels.

2. La nue-propriété doit être transmise à un membre du groupe familial : un ascendant, un descendant, un frère ou une soeur du redevable ou de son conjoint.
3. Le nu-propriétaire doit exercer les fonctions de dirigeant telles que définies ci-dessus.
4. Dans le cas de transmission de parts sociales ou d'actions, le redevable doit, soit détenir directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères ou soeurs, en usufruit ou en pleine propriété, 25% au moins du capital de la société transmise, soit détenir directement des actions ou parts sociales qui représentent au moins 75% de la valeur brute de ses biens imposables, y compris les parts et actions précitées. En d'autres termes, il doit respecter le seuil de détention minimal défini plus haut, en usufruit ou en pleine propriété.

Sociétés soumises à l'impôt sur le revenu

Sont considérées comme des biens professionnels exonérés les parts de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu à condition que le redevable exerce dans la société son activité professionnelle principale. Aucun seuil de détention minimal de capital n'est exigé. Il s'agit essentiellement des parts des sociétés en nom collectif, des parts de Sarl de famille ayant opté pour l'impôt sur le revenu et des parts d'Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, des parts de société en participation, etc.

Les sociétés doivent naturellement exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole, à l'exclusion des activités patrimoniales.

Les titres restent exonérés s'ils appartiennent à l'un des membres du foyer fiscal au titre de l'ISF (conjoint ou enfants mineurs) ou au concubin notoire.

L'activité doit être exercée à titre principal, habituel et constant. En principe, il s'agit de l'activité qui représente l'essentiel du temps et des responsabilités du redevable. Dans le doute, et notamment en cas de pluri-activité, l'administration exige que l'activité en question procure plus de la moitié des revenus professionnels de l'intéressé (BIC mais aussi salaires, etc., à l'exclusion des revenus du patrimoine).

Ce seuil de 50% s'apprécie distinctement pour chaque membre du foyer fiscal. Exemple : les biens seront exonérés s'ils appartiennent à un enfant mineur alors que la profession est exercée par un des parents.

Exploitation individuelle

Les biens nécessaires à l'exercice d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale sont considérés comme des biens professionnels. Cette profession doit être exercée à titre principal (cf. ci-dessus) par le redevable ou son conjoint ou concubin. Sont ainsi exclues les activités purement patrimoniales comme la location d'immeubles nus ou meublés (sauf si le loueur a la qualité de « professionnel »), ainsi que la location de fonds de commerce, sauf si celle-ci implique des actes de gestion importants et fréquents.

Seuls les biens nécessaires à l'exploitation sont exonérés.

Un bien inscrit à l'actif de l'entreprise peut être taxable s'il n'est pas réellement utilisé pour l'activité. A l'inverse, un bien affecté par nature à l'exploitation sera exonéré même s'il

n'est pas inscrit au bilan de l'entreprise.
Les liquidités et placements sont exonérés dans la mesure où ils répondent aux besoins de trésorerie normaux de l'entreprise.

Loueurs en meublé professionnel

Le loueur en meublé professionnel est exonéré d'ISF sur ces logements puisque les loyers représentent plus de 50% de ses autres revenus d'activité.

Rappelons que le loueur en meublé doit être inscrit au registre du commerce et percevoir plus de 23 000 euros par an de recettes pour obtenir le statut de loueur en meublé professionnel.

Montant de l'exonération

Seule la fraction de la valeur des parts ou actions correspondant aux éléments du patrimoine social nécessaire à l'activité de l'entreprise est considérée comme un bien professionnel. Les biens professionnels exonérés correspondent donc à l'actif professionnel de l'entreprise.

Participation au capital de PME

S'ils ne sont pas déjà exonérés au titre de biens professionnels, les titres de participation au capital de PME sont totalement ou partiellement exonérés d'ISF.

Réalisé en collaboration avec des professionnels
du droit et de la finance, sous la direction d'Eric
Roig, diplômé d'HEC

Ce document intitulé « ISF : exonération des biens professionnels » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.