



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

biens professionnels

Question écrite n° 58236

Texte de la question

M. Jean-Louis Christ attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application des dispositions de l'article 885 N du CGI qui prévoient que les biens nécessaires à l'exercice à titre principal d'une profession commerciale ou agricole sont considérés comme biens professionnels exclus de l'assiette de calcul de l'ISF. Ces dispositions sont précisées par l'instruction du 28 avril 1989 7 R-1-89 n° 48 reconnaissant le caractère de bien professionnel pour un immeuble loué par son propriétaire à une société dont il détient les droits sociaux. Or, l'administration fiscale refuse le caractère de « biens professionnels » à des vignes louées dans le cadre d'un bail à long terme par les dirigeants de sociétés commerciales exerçant une activité de producteurs négociants, en invoquant le fait que la société considérée n'est pas à objet principalement agricole. Il lui demande si des mesures sont à l'étude pour assurer le caractère de « biens professionnels » à des vignes louées dans le cadre d'un bail à long terme.

Texte de la réponse

Les biens donnés en location à un tiers ne peuvent pas, en principe, être regardés comme des biens professionnels pour leur propriétaire, même s'ils sont affectés à l'exercice d'une activité professionnelle par le tiers en cause. Néanmoins, dans certains cas, les biens donnés en location à des tiers peuvent être qualifiés de biens professionnels. Ainsi, il a été admis, sous certaines conditions, que le caractère de biens professionnels soit reconnu lorsque la location d'un immeuble à une société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (société d'exploitation), faite directement par son propriétaire ou par une société dont il détient des droits sociaux, ne prive pas en fait le propriétaire de l'immeuble ou des droits de la possibilité de les utiliser pour les besoins exclusifs de son activité professionnelle exercée à titre principal. Le bénéfice de cette mesure est notamment subordonné à la condition que les parts ou actions détenues par le propriétaire de l'immeuble, ou par l'associé de la société immobilière dans la société d'exploitation, preneur à bail, aient elles-mêmes le caractère de biens professionnels pour celui-ci. Les immeubles, ou la fraction de la valeur des parts de la société immobilière représentative des immeubles, ainsi donnés à bail, ne peuvent être exonérés au titre des biens professionnels qu'en proportion, d'une part, des droits détenus par le redevable, son conjoint ou son concubin notoire et leurs enfants mineurs dans la société d'exploitation et, d'autre part, de la fraction des immeubles exclusivement utilisée par la société locataire pour les besoins de son activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Cette mesure de tempérament est susceptible de s'appliquer naturellement aux biens ruraux, notamment aux vignes et à la fraction de la valeur des parts de groupements fonciers agricoles (GFA) représentative de tels biens. Par ailleurs, les biens ruraux donnés à bail à long terme et, pour la fraction de leur valeur nette correspondant à de tels biens, les parts de GFA représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole, peuvent bénéficier de la qualification de biens professionnels en application, respectivement, des dispositions des articles 885 P et 885 Q du code général des impôts. Le bénéfice de cette exonération est subordonné notamment à la condition que les baux ruraux à long terme soient consentis à une société à objet principalement agricole. À cet égard, sont à objet principalement agricole les sociétés qui exercent principalement une activité agricole au sens de l'article L.

311-1 du code rural, pour lequel sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ainsi, n'ont pas un objet principalement agricole les sociétés qui exercent principalement une activité dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation et celles qui donnent à bail des immeubles ruraux. L'exonération prévue par les articles 885 P et 885 Q du code général des impôts suppose en outre que la société locataire soit contrôlée à plus de 50 % par le bailleur des biens loués, ou le porteur des parts du GFA bailleur, son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs conjoints respectifs, leurs frères ou sœurs. Dans une telle hypothèse, l'exonération est accordée à concurrence du pourcentage de participation détenu dans la société locataire par les personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale. Ainsi, lorsque l'ensemble des conditions prévues par ces dispositions est réuni, l'exonération mentionnée aux articles 885 P ou 885 Q du code précité est accordée aux immeubles loués, ou aux parts du GFA bailleur, en proportion de la participation dans la société locataire détenue non seulement par le propriétaire de l'immeuble loué ou des parts du GFA bailleur, et son conjoint, mais aussi par les personnes autres que ces derniers, qui sont membres du cercle familial défini par ces articles. Il en résulte que les dispositions des articles 885 P et 885 Q du code général des impôts sont susceptibles d'être plus avantageuses que la mesure de tempérament précitée. Cela étant, dans la mesure où l'auteur de la question fait référence à un cas particulier, il ne pourra être répondu avec plus de précisions sur la situation évoquée que si, par l'indication précise des circonstances de l'espèce, l'administration est en mesure de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Christ](#)

Circonscription : Haut-Rhin (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58236

Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 février 2005, page 1821

Réponse publiée le : 7 juin 2005, page 5859