ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assujettissement

Question écrite n° 110951

Texte de la question

M. Eric Berdoati attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). L'article 885 N du code général des impôts (CGI) prévoit que les biens nécessaires à l'exercice à titre principal d'une profession industrielle, commerciale, sont considérés comme des biens professionnels. Au regard de ces dispositions, la documentation administrative de base 7-S-3312, n° 6, admet que la location ou la mise à disposition d'un immeuble faite directement par son propriétaire ou indirectement, par l'intermédiaire d'une société dont il détient les droits sociaux permet de considérer que l'immeuble ou les droits sociaux en cause présentent le caractère de bien professionnel (par définition, le propriétaire ou l'associé de la société est également l'exploitant exerçant l'activité professionnelle). Il semble toutefois résulter d'une réponse Soisson (AN 8 juillet 2008, p. 5930, n° 7287) que cette possibilité serait réservée, dans le cas des sociétés mettant un immeuble à la disposition d'une société d'exploitation, aux seules sociétés propriétaires de leur immeuble. Cette possibilité serait donc refusée aux sociétés, quelle que soit leur forme, prenant un immeuble en crédit-bail et le sous-louant à l'exploitant (toutes autres conditions supposées remplies par ailleurs) pour les motifs suivants : « 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, dès lors que cette société n'exerce pas à cette occasion un droit réel sur ces immeubles mais uniquement des prérogatives liées aux droits personnels qu'elle tient du contrat de crédit-bail ». Une telle différence de traitement des droits sociaux d'une société au regard de l'ISF ne semble être pas fondée pour les raisons suivantes : la reconnaissance du caractère de bien professionnel aux parts de sociétés repose sur le fait que l'entrepreneur n'est pas privé de la possibilité d'utiliser le bien pour les besoins exclusifs de son activité professionnelle. Or, de ce point de vue, la situation est rigoureusement identique, que la société soit propriétaire de l'immeuble ou qu'elle l'ait pris en crédit-bail et le sous-loue à l'exploitant ; l'article L. 313-1 du code monétaire et financier assimile à des opérations de crédit le crédit-bail ; le crédit-bail constitue donc un mode de financement des immeubles d'exploitation fréquemment utilisé, au même titre que l'emprunt classique ; dès lors, pour quelles raisons devrait-on faire une différence au regard de l'ISF en fonction du mode de financement dudit immeuble ? Lors de la levée d'option d'achat en fin de crédit-bail, la société devient propriétaire de l'immeuble ; de ce fait, les droits sociaux les représentant, qui ne constituaient pas un bien professionnel jusqu'à cette levée d'option le deviennent subitement, alors que la situation est toujours la même pour l'exploitant utilisant l'immeuble. Comment le même immeuble ou les mêmes parts de société peuvent-ils être tantôt professionnels, tantôt non professionnels, pour le même exploitant dont la situation n'a pas varié ? Enfin dans l'hypothèse d'une société, quelle que soit sa forme, dont la seule activité consiste à donner en sous-location un immeuble qu'elle prend à bail dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, il y a bien une correspondance entre la valeur des parts et la valeur du contrat de crédit-bail quand bien même la société n'exercerait pas un droit réel sur l'immeuble mais uniquement des prérogatives liées aux droits personnels qu'elle tient du contrat de crédit-bail. Cette différence de traitement n'apparaît pas fondée au plan fiscal, d'autant plus que la valeur patrimoniale d'une société titulaire d'un contrat de crédit-bail reste aléatoire

jusqu'à la levée d'option, et difficilement justifiable au plan des principes juridiques. C'est pourquoi il lui est demandé s'il n'est pas envisagé d'appliquer aux sociétés titulaires d'un contrat de crédit-bail et sous-louant l'immeuble les mêmes règles que celles retenues pour les sociétés propriétaires de l'immeuble et le louant directement.

Données clés

Auteur : M. Eric Berdoati
Circonscription : Hauts-de-Seine (7e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 110951
Rubrique : Impôt de solidarité sur la fortune
Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État
Ministère attributaire : Économie, finances et commerce extérieur

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 juin 2011, page 6169
Question retirée le : 5 juin 2012 (Fin de mandat)