



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 7287

## Texte de la question

M. Jean-Pierre Soisson attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la situation suivante. En matière d'ISF, l'article 885 N du 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, il est admis 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 Dubenard (A.N., 30 novembre 2004, p. 9440, n° 39557) que cette possibilité serait réservée, dans le cas des SCI mettant un immeuble à la disposition d'un exploitant individuel ou d'une société d'exploitation, aux seules SCI propriétaires de leur immeuble. Notamment, cette possibilité serait refusée aux SCI prenant un immeuble en crédit-bail et le sous-louant à l'exploitant (toutes autres conditions remplies par ailleurs). Une telle différence de traitement des droits sociaux de la SCI au regard de l'ISF apparaît peu fondée pour les raisons suivantes : a) la reconnaissance du caractère de bien professionnel aux parts de la SCI 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 SCI soit propriétaire de l'immeuble ou qu'elle l'ait pris en crédit-bail et le sous-loue à l'exploitant ; b) le crédit-bail constitue 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 ? ; c) enfin, lors de la levée d'option d'achat en fin de crédit-bail, la SCI devient propriétaire de l'immeuble ; de ce fait, les droits sociaux la 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 SCI peuvent-ils être tantôt professionnels, tantôt non professionnels pour le même exploitant dont la situation n'a pas varié ? Cette différence de traitement apparaît inéquitable au plan fiscal, d'autant plus que la valeur patrimoniale d'un SCI titulaire d'un contrat de crédit-bail reste aléatoire jusqu'à la levée d'option, et difficilement justifiable au plan des principes juridiques. Il lui est demandé s'il n'est pas envisagé d'appliquer aux SCI titulaires d'un contrat de crédit-bail et sous-louant l'immeuble les mêmes règles que celles retenues pour les SCI propriétaires de l'immeubles et le louant directement.

## 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, 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. Dans ces conditions, les parts d'une société donnant en sous-location des immeubles qu'elle prend à bail dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ne peuvent être admises au régime des biens professionnels.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Pierre Soisson](#)

**Circonscription :** Yonne (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7287

**Rubrique :** Impôt de solidarité sur la fortune

**Ministère interrogé :** Économie, finances et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 octobre 2007, page 6249

**Réponse publiée le :** 8 juillet 2008, page 5930