



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Définition de l'activité commerciale pour détermination de l'assiette de l'IFI

Question écrite n° 10780

Texte de la question

Mme Cendra Motin interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur la définition de l'activité commerciale dans le cadre de la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'assiette de l'IFI est définie à l'article 965 du CGI. Pour application de cet article, l'administration indique, au BOI-PAT-IFI-20-20-20-30 n° 90, que les activités de location meublée à usage d'habitation et de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation constituent des activités de gestion d'un patrimoine immobilier et ne peuvent donc être exclues de l'assiette imposable. En revanche, au BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 n° 70, elle précise que cette activité peut être considérée comme commerciale pour l'application de l'exonération au titre des biens professionnels prévue à l'article 975 V du CGI, sous réserve du respect des conditions spécifiques définies, alors même que les articles 965 et 975 du CGI font tous deux référence à la définition de l'activité commerciale de l'article 966 du CGI. Elle souhaite lui demander de clarifier ce point et de lever les doutes persistants sur la qualification d'activité commerciale dans le cadre de la détermination de l'assiette de calcul de l'IFI.

Texte de la réponse

Les règles relatives à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), issues de la loi de finances pour 2018, font appel à la notion d'activité commerciale d'une part, s'agissant des modalités d'imposition des biens ou droits immobiliers détenus par une société ou un organisme et, d'autre part, s'agissant du champ de l'exonération des actifs professionnels. De manière générale, et conformément aux dispositions du II de l'article 966 du code général des impôts (CGI), pour l'application des règles d'imposition des immeubles détenus par des sociétés ou organismes prévues par l'article 965 de ce code, les activités mentionnées à ses articles 34 et 35 sont considérées comme de nature commerciale. Par exception, le I du même article précise que sont toujours exclues de cette qualification les activités qui ont trait à l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier. Cette définition légale, commentée au BOI-PAT-IFI-20-20-20-30 § 20 et 90, a notamment pour effet de rendre en principe imposable à l'IFI l'ensemble des biens ou droits immobiliers affectés à une activité de location, quels que soient le type de locaux loués, nus ou équipés, et leur destination (local à usage d'habitation ou commercial). Par exception à ces principes généraux d'assiette, l'article 975 du CGI prévoit qu'un immeuble normalement imposable peut être exonéré sous certaines conditions et, notamment, s'il est affecté à l'activité principale de nature commerciale du redevable, ou de la société qui constitue son outil de travail, aux conditions prévues par cet article (exonération des actifs professionnels). Pour l'application de ce dispositif particulier, le législateur a retenu une définition de l'activité commerciale différente et plus large que celle exposée ci-dessus. En effet, si le V de l'article 975 du CGI définit l'activité commerciale par renvoi à l'article 966 du CGI, il précise toutefois que sont également commerciales au sens de cette exonération, sous certaines conditions, l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés et l'activité de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation. Le redevable exerçant l'activité de location de locaux d'habitation meublés doit réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles et retirer de cette activité plus de 50 % des revenus à raison

desquels son foyer fiscal est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62. Ainsi, contrairement à la première définition de l'activité commerciale évoquée, applicable de manière générale pour la détermination des biens et droits immobiliers à retenir dans l'assiette imposable à l'IFI, cette seconde définition plus large, commentée au BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 n° 70, ne trouve à s'appliquer que pour la seule qualification des biens et droits immobiliers éligibles à l'exonération des actifs professionnels prévue à l'article 975 du CGI.

Données clés

Auteur : [Mme Cendra Motin](#)

Circonscription : Isère (6^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10780

Rubrique : Impôt sur la fortune immobilière

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 juillet 2018](#), page 6255

Réponse publiée au JO le : [13 novembre 2018](#), page 10220