



HAL
open science

Location meublée professionnelle et SCI soumise à l'IS

Marie Masclet de Barbarin

► **To cite this version:**

Marie Masclet de Barbarin. Location meublée professionnelle et SCI soumise à l'IS. L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme, 2023, 2023 (5), pp.6. hal-04553228

HAL Id: hal-04553228

<https://amu.hal.science/hal-04553228v1>

Submitted on 19 Apr 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Location meublée professionnelle et SCI soumise à l'IS

Marie Masclat de Barbarin

Professeure à Aix-Marseille Université, Aix-en-Provence, France

Les parts d'une SCI soumise à l'IS exerçant une activité de loueur en meublé ne peuvent pas bénéficier de l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels.

[Commentaire sur Cass. com., 15 mars 2023, n° 20-20.189](#)

Sous l'empire des dispositions applicables en matière d'ISF, l'art. 885 R du CGI prévoyait l'exonération au titre des biens professionnels des locaux loués meublés par des personnes qui réalisaient à ce titre plus de 23 000 € de recettes annuelles et qui tiraient de cette activité plus de 50% des revenus du foyer fiscal soumis à l'IR dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et revenus des gérants et associé. C'est donc sans surprise que la Cour de cassation a censuré une Cour d'appel qui avait accordé le bénéfice de cette exonération à une SCI soumise à l'IS. Le produit de la location meublée ne pouvait dans ce cas être imposé à l'IR que sur les dividendes éventuellement distribués par la société et uniquement dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

La transposition de cette solution en matière d'IFI n'est pour autant pas si évidente. L'art. 975 du CGI exonère à présent les biens ou droits immobiliers ainsi que les parts ou actions représentatives de ces mêmes biens lorsqu'ils sont affectés à l'activité principale industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale du contribuable. Lorsque ces biens sont affectés à l'activité d'une société soumise à l'IS, le contribuable doit au demeurant exercer une fonction de direction et détenir directement ou indirectement 25 % au moins des droits de vote attachés aux titres émis par la société.

En dehors de ce cas, s'il est fait mention du seuil de 23 000 € de recettes annuelles et de celui de plus de 50% des revenus d'activité pour lesquels le foyer fiscal est soumis à l'IR, ce n'est que pour qualifier la nature commerciale de l'activité de location meublée. La condition de l'exercice de cette activité à titre principal s'impose dans tous les cas.

L'exonération pourra ainsi être remise en cause si le contribuable exerce en même temps une activité à plein temps, y compris si les revenus qu'il en retire sont moins élevés. Ce sera également le cas si l'activité de loueur en meublée est exercée par l'intermédiaire d'un administrateur de biens ou encore dans le cadre de résidences de services gérées par un gestionnaire dédié. Des conditions en définitive plus restrictives dans le cadre de l'IFI sans que cette intention ait été clairement exprimée par le législateur.