



Date de parution: 18/01/2024

Fiscal

IFI-ISF

1 - Conditions d'exonération de la location meublée au titre de l'IFI

L'activité de location meublée peut bénéficier d'une exonération au titre des actifs professionnels, lorsqu'elle représente, pour le propriétaire, personne physique, qui l'exerce comme activité principale, plus de 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. Si le seuil de 23 000 € s'apprécie au regard de l'ensemble des recettes tirées des locations meublées, le ratio de 50 % minimum s'apprécie quant à lui au regard du bénéfice net tiré des locations.

Cass. com. 20 décembre 2023, n° 22-17612

L'ESSENTIEL

Dans le cadre de l'IFI, l'activité de location meublée n'est pas considérée comme une activité commerciale, mais peut toutefois bénéficier, sous conditions, d'une exonération au titre des actifs professionnels. / [1-1](#) à [1-3](#)

Les juges confirment les modalités d'appréciation du ratio minimal de 50 % des revenus des membres du foyer fiscal retirés de l'activité de location meublée. / [1-5](#) et [1-6](#)

La location meublée, une activité commerciale exonérée d'IFI sous conditions

Une activité de gestion en principe incluse dans l'assiette de l'IFI

[1-1](#)

L'activité de loueur en meublé est présumée constituer une activité commerciale (CGI art. [966](#), II et art. [35](#), I.5° bis). Toutefois, dans le cadre de l'IFI, ce caractère est expressément exclu par la loi, aux termes de laquelle l'activité de gestion de son patrimoine immobilier par une société ou un organisme n'est pas une activité commerciale (CGI art. [966](#), I).

Entrent ainsi dans l'assiette de l'IFI toutes les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier.

Tel est le cas notamment pour ([BOFiP-PAT-IFI-20-20-20-30-§ 90-08/06/2018](#)) :

- les activités de location de locaux nus, quelle que soit l'affectation des locaux ;
- les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation ;
- les activités de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation ;
- les activités de promotion en restauration de son propre patrimoine immobilier consistant à faire effectuer des travaux sur ses immeubles.

Toutefois, sous certaines conditions, les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation et celles de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation peuvent être considérées comme des activités éligibles au bénéfice de l'exonération au titre des actifs professionnels (voir § [1-2](#)).

Une possible exonération au titre des actifs professionnels

[1-2](#)

Pour l'application du régime d'exonération des biens affectés à l'activité professionnelle, l'activité de loueur en meublé peut être considérée comme une activité commerciale. Échappent ainsi à l'IFI, en tant qu'actifs professionnels exonérés et sous certaines conditions, les locaux d'habitation donnés en location meublée ou destinés à être loués meublés par une personne physique ou par une société ou un organisme (CGI art. [975](#), V ; [BOFiP-PAT-IFI-30-10-10-10-§ 40-02/05/2019](#)) (voir §§ [1-3](#) à [1-6](#)).

Les conditions de l'exonération diffèrent selon que l'activité de location est exercée à titre individuel par le redevable ou si l'activité est exercée par une société ou un organisme (voir « L'impôt sur la fortune immobilière », RF [Web 2023-1](#), §§ [853](#) et [855](#)). Pour le bénéfice de l'exonération de l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés, la loi pose deux conditions supplémentaires pour les personnes physiques (voir § [1-3](#)).

Conditions de l'exonération de l'activité exercée à titre individuel

[1-3](#)

Lorsque le redevable propriétaire des locaux (directement ou indirectement) affecte ceux-ci à sa propre activité de loueur en meublé, ces locaux sont exonérés, sous conditions de seuil de recettes annuelles (voir § [1-5](#)) et de pourcentage de rémunération (voir § [1-6](#)).

Ainsi, les immeubles détenus directement ou indirectement par le redevable et affectés (par lui ou par la société interposée) à son activité de loueur en meublé sont totalement ou partiellement exonérés d'IFI si les conditions suivantes sont

cumulativement remplies (CGI art. [975](#), V.1° ; [BOFiP-PAT-IFI-30-10-10-10-§ 60-02/05/2019](#)) :

-le propriétaire, personne physique, qui exerce cette activité à titre principal, réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles (voir § [1-5](#)) ;

-et il retire de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal, au sens de l'IFI (voir RF [Web 2023-1](#), § [51](#)), est soumis à l'IR au titre des catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

- **Portée de l'exonération.** Les immeubles détenus directement par le redevable sont exonérés en totalité ou partiellement s'ils ne sont loués que pour une partie de leur superficie. En cas de détention indirecte, les titres de la société sont exonérés à hauteur de leur valeur représentative des immeubles affectés à l'activité du redevable.
- **Activité de location en meublé exercée par une société ou un organisme.** Les conditions liées au seuil de 23 000 € et au ratio de 50 % ne sont pas exigées si l'activité est exercée par une société ou un organisme. Ainsi, sous réserve de satisfaire aux autres conditions exigées pour bénéficier de l'exonération au titre des actifs professionnels (activité principale et fonction de direction) (CGI art. [975](#), II et IV), les biens et droits immobiliers affectés à l'activité de location de locaux d'habitation loués meublés, ou destinés à être loués meublés, ou de location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation exercée par une société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle principale, sont exonérés d'IFI (voir RF [Web 2023-1](#), § [855](#)).
- **Revenus de source française.** Compte tenu des règles de territorialité applicables en matière d'impôt sur le revenu, le seuil de 50 % est apprécié, pour les non-résidents, au regard de leurs seuls revenus de source française (voir « L'impôt sur le revenu », RF [1143](#), § [2230](#)).

Appréciation des conditions

Les faits

1-4

En l'espèce, des contribuables s'étaient vu notifier une proposition de rectification au titre de l'ISF, portant intégration dans l'assiette imposable des immeubles d'habitation qu'ils louaient meublés, au motif que ces immeubles ne constituaient pas des biens professionnels exonérés, dès lors qu'ils avaient retiré de leur activité de location, pour les années en litige, un bénéfice imposable nul ou un déficit ; bénéfice qui ne pouvait dès lors représenter plus de 50 % des revenus nets professionnels du foyer fiscal (voir § 1-6).

Les contribuables soutenaient que la condition de prépondérance des revenus tirés de l'activité de location de meublés, par rapport aux autres revenus du foyer fiscal, devait s'apprécier au regard des recettes brutes tirées de l'activité de location meublée professionnelle et non du bénéfice net dégagé par cette activité.

Le présent arrêt, rendu en matière d'ISF, l'a été au visa de l'article 885 R du CGI alors applicable. La solution étant transposable à l'IFI, il est ici commenté au regard des dispositions de l'article 975 du CGI actuellement en vigueur.

Seuil minimal de 23 000 € de recettes annuelles

1-5

Aux termes de la loi, « est considéré comme une activité commerciale [...] l'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés [...] sous réserve, s'agissant des personnes éligibles qu'elles réalisent plus de 23 000 € **de recettes annuelles** ».

Ces recettes annuelles s'entendent du montant réel des sommes perçues en vertu des contrats de location à titre de loyers, charges, taxes et remboursements de frais ([BOFiP-PAT-IFI-30-10-10-10-§ 60-02/05/2019](#)).

Le seuil de 23 000 € s'apprécie ainsi au regard de l'ensemble des recettes tirées de la location de meublés. Dans cette affaire, sur les 3 années en litige, celles-ci représentaient respectivement 147 063 €, 144 092 € et 127 562 € ; de sorte qu'il n'était pas contredit que cette condition était remplie.

En revanche, les juges soulignent que la notion de « recettes » se distingue de celle de « revenus », qui correspond aux sommes effectivement perçues par les contribuables (voir § 1-6).

Appréciation du ratio minimal de 50 % des revenus retirés de la location meublée

1-6

Toujours selon l'article 975 du CGI, « est considéré comme une activité commerciale [...] l'exercice d'une activité de location de locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés [...] sous réserve, s'agissant des personnes éligibles qu'elles retirent de cette activité **plus de 50 % des**

revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu ».

Pour l'administration, pour la détermination du seuil de 50 %, il convient de retenir le bénéfice commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée ([BOFiP-PAT-IFI-30-10-10-10-§ 60-02/05/2019](#)).

- Ce bénéfice correspond au bénéfice net déterminé dans les conditions prévues au 2 de l'article 38 du CGI.
- Il s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés.

Confirmant cette position, les juges rejettent l'argumentaire des contribuables (voir § [1-4](#)).

Pour apprécier si la condition de prépondérance des revenus tirés de l'activité de location de meublés par rapport aux autres revenus pris en compte est remplie, il convient de retenir, non les recettes brutes tirées de l'activité de location meublée professionnelle, mais le bénéfice industriel et commercial net annuel dégagé par cette activité, afin de permettre la comparaison avec l'ensemble des revenus nets professionnels du foyer fiscal, y compris le bénéfice tiré de la location.

Le bénéfice net doit être comparé avec le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements, du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location. En outre, il est fait abstraction des pensions de retraite (rép. Frassa n° 12910, JO 27 août 2020, Sén. quest. p. 3707).

Les contribuables ne pouvaient donc valablement invoquer des revenus équivalents au chiffre d'affaires des locations de meublés. Dès lors qu'il résultait de leurs déclarations fiscales que leur activité de location meublée professionnelle n'avait donné lieu à aucun revenu au titre des années en cause, la condition de seuil de 50 % des revenus, conditionnant l'exclusion de l'assiette de l'IFI des locaux d'habitation loués meublés, ne pouvait être remplie. Ainsi, seuls les locaux effectivement loués, c'est-à-dire qui génèrent des revenus, sont susceptibles d'être éligibles au régime d'exonération des actifs professionnels.