

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique :

Date de publication : 08/06/2018

### **PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Définition des activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles et libérales**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Impôt sur la fortune immobilière

Titre 2 : Assiette

Chapitre 2 : Biens soumis à l'impôt

Section 2 : Parts ou actions de sociétés ou d'organismes

Sous-section 3 : Définition des activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles et libérales

#### **Sommaire :**

I. Nature des activités éligibles

A. Activités industrielles

B. Activités commerciales

C. Activités artisanales

D. Activités agricoles

E. Activités libérales

II. Nature des activités inéligibles (activités « civiles »)

#### **1**

L'[article 965 du code général des impôts \(CGI\)](#) exclut de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), d'une part, certaines parts ou actions de société ou organisme qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dans lesquelles le redevable et les membres du foyer fiscal détiennent moins de 10 % du capital et des droits de vote ([BOI-PAT-IFI-20-20-20-20](#)) et, d'autre part, les biens affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société qui les détient et, dans certains cas, de la société à laquelle ils sont affectés ([BOI-PAT-IFI-20-20-20-10](#)).

Pour l'application de ces dispositions, l'[article 966 du CGI](#) précise que n'est pas considéré comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société ou un organisme d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier.

La définition des activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales appelle les remarques suivantes.

## I. Nature des activités éligibles

### A. Activités industrielles

---

#### 10

Les activités industrielles, caractérisées par l'importance des moyens mis en œuvre, s'entendent essentiellement de celles consistant :

- en la production de biens, tantôt avec des matières appartenant à celui qui les transforme en vue de la revente, tantôt appartenant à des tiers lorsque l'activité est exercée à façon ;
- en des opérations de construction et terrassement, de transports et de manutention, d'extraction de matériaux (y compris les industries minières, etc.) ;
- en la production et la vente d'électricité photovoltaïque.

### B. Activités commerciales

---

#### 20

Conformément aux dispositions du II de l'[article 966 du CGI](#), sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées à l'[article 34 du CGI](#) et à l'[article 35 du CGI](#), sous réserve des précisions apportées au [II § 90](#).

Il s'agit notamment :

- des activités de marchands de biens et de construction d'immeubles en vue de la vente, dans les conditions énoncées aux 1° et 1° bis du I de l'[article 35 du CGI](#) ;
- des activités d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles.

### C. Activités artisanales

---

#### 30

Les activités artisanales s'entendent de celles définies à l'[article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat](#).

Il s'agit des activités des personnes physiques ou morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent, à titre principal ou secondaire, une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie en [annexe au décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers](#). Ces personnes sont immatriculées au répertoire des métiers ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au registre des entreprises des chambres de métiers.

**Remarque :** Lorsque l'exercice d'une activité qui relève par nature de l'artisanat nécessite des moyens plus conséquents, et notamment lorsque le nombre de salariés dépasse le nombre de 10, elle relève normalement de l'activité industrielle (cf. **I-A § 10**) ou commerciale (cf. **I-B § 20**) selon les conditions d'exercice et la nature de l'activité.

### D. Activités agricoles

---

#### 40

Les activités agricoles doivent s'entendre de celles dont les revenus sont susceptibles de relever de la

catégorie des bénéfiques agricoles en application de l'[article 63 du CGI](#).

Il s'agit notamment :

- des activités d'élevage ou de culture exercées par les exploitants ;
- de la production forestière ;
- des centres équestres ;
- des exploitations avicoles, apicoles, piscicoles, ostréicoles et mytillicoles ;
- de l'exploitation des champignonnières et des marais salants, ainsi que des activités exercées par les obtenteurs de nouvelles variétés végétales.

Sont en revanche toujours exclues, même imposées dans la catégorie d'imposition précitée, les activités civiles visées au [II § 90](#).

**Remarque :** Les activités civiles telles que la location du droit de chasse et de pêche, même imposées dans la catégorie des bénéfiques agricoles, sont toujours exclues de la qualification d'activité agricole pour l'application de l'IFI (cf. [II § 90](#)). Une telle activité est cependant assimilable à une activité agricole si elle est exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable d'une activité agricole reconnue comme telle pour l'IFI.

## **E. Activités libérales**

---

### **50**

Les activités libérales s'entendent en principe de celles procurant des revenus susceptibles d'être imposés à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfiques non commerciaux ([CGI, art. 92](#)).

### **60**

Sont également qualifiées d'activités libérales, celles qui répondent à cette qualification par nature mais qui sont soumises à l'impôt sur le revenu dans une catégorie distincte des bénéfiques non commerciaux.

Sont ainsi imposés selon les règles prévues en matière de traitements et salaires :

- des commissions versées aux agents d'assurances et à leurs sous-agents par les compagnies qu'ils représentent, es qualités ([CGI, art. 93, 1 ter](#)) ;
- des produits de droits d'auteur perçus par les écrivains et compositeurs, intégralement déclarés par les tiers ([CGI, art. 93, 1 quater](#)).

Ce mode particulier d'imposition à l'impôt sur le revenu de ces activités n'a aucune incidence sur le caractère libéral de l'activité exercée par la société.

### **70**

Sont en revanche toujours exclues, même imposées dans les catégories d'imposition précitées, les activités civiles visées au [II § 90](#).

## **II. Nature des activités inéligibles (activités « civiles »)**

### **80**

Les activités autres qu'industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales ne peuvent être retenues pour l'application des règles dont l'application est limitée aux sociétés ou organismes exerçant ces activités éligibles, telles que par exemple l'exclusion d'assiette liée au niveau de détention inférieur à 10 % mentionné au 2° de l'[article 965 du CGI](#).

Par suite, les parts ou actions de sociétés ou organismes qui exercent une activité civile sont comprises

dans l'assiette de l'IFI, quel que soit le niveau de détention, directe ou indirecte, du redevable ou des membres du foyer fiscal.

## 90

En application de l'[article 966 du CGI](#), une activité consistant en l'exercice, par une société ou un organisme, d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier demeure toujours exclue de l'application de ces règles, y compris lorsqu'elle revêt un caractère industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral.

Sont ainsi exclues toutes les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier, y compris celles mentionnées à l'[article 34 du CGI](#) ou à l'[article 35 du CGI](#).

Tel est le cas notamment :

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

**Remarque :** Les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation et de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation peuvent en revanche, dans certains cas, être considérées comme commerciales pour l'application de l'exonération prévue à l'[article 975 du CGI](#), en application du V de cet article ([BOI-PAT-IFI-30-10](#)).

## 100

Par exception, sont considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers ([CGI](#), [art. 966](#), II).

Ainsi, en ce qui concerne les sociétés dont l'actif est principalement composé de participations financières dans d'autres entreprises (sociétés holdings), il y a lieu de distinguer :

- celles qui ne font qu'exercer les prérogatives usuelles d'un actionnaire (exercice du droit de vote et prises de décisions lorsque l'importance de la participation le permet, et exercice des droits financiers) ;
- celles qui sont les animatrices effectives de leur groupe, participent activement à la conduite de sa politique et au contrôle des filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne au groupe, des services spécifiques administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immobiliers. Ces sociétés utilisent ainsi leur participation dans le cadre d'une activité industrielle ou commerciale qui mobilise des moyens spécifiques. Ces sociétés holdings animatrices, dont l'activité est regardée comme commerciale, s'opposent aux sociétés holding passives qui exercent une activité civile en tant que simples gestionnaires d'un portefeuille mobilier.

Les règles prévues en faveur des associés ou actionnaires de sociétés holdings qui sont animatrices de leur groupe, sont applicables aux sociétés holdings quelle que soit la forme de ces sociétés (SA, SARL, sociétés civiles, société en commandite par actions, etc.).