

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-CFE-10-20-20-30-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/11/2023

## **IF – Cotisation foncière des entreprises - Caractère professionnel - Activités se rapportant à la gestion d'un patrimoine privé**

---

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

IF - Impôts fonciers

Cotisation foncière des entreprises

Titre 1 : Champ d'application

Chapitre 2 : Activités passibles de la cotisation foncière des entreprises

Section 2 : Caractéristiques générales des activités imposables

Sous-section 3 : Caractère professionnel – Activités se rapportant à la gestion d'un patrimoine privé

### **Sommaire :**

I. Exemple d'activités se rapportant à la gestion d'un patrimoine privé

II. Exemples d'activités ne se rapportant pas à la gestion d'un patrimoine privé

A. Locations et sous-locations de locaux meublés

1. Sociétés civiles immobilières

2. Sociétés immobilières

3. Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

1° Activités de service public administratif

a° Opérations exercées par les SAFER pour cette mission d'intérêt général

b° Opérations réalisées par les SAFER et liées à la gestion des terrains relevant de leur mission d'intérêt général

2° Activités professionnelles ressortant du secteur concurrentiel

a° Études

b° Travaux

c° Autres prestations de services

3° Activités exercées par les SAFER imposables à la CFE

B. Sociétés de capital risque (SCR)

Une activité même effectuée à titre habituel ne peut revêtir un caractère professionnel que si elle est poursuivie un but lucratif et n'est pas limitée à la gestion d'un patrimoine privé.

La simple gestion d'un patrimoine immobilier ne peut être assimilée à l'exercice d'une activité professionnelle et ne donne donc pas lieu à imposition à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

**Remarque** : La gestion d'un patrimoine mobilier peut être imposable à la CFE. En effet, la location de meubles est une activité commerciale.

## I. Exemple d'activités se rapportant à la gestion d'un patrimoine privé

10

La gestion de son propre portefeuille de valeurs mobilières par un particulier constitue une activité relevant de la gestion d'un patrimoine privé et n'est pas, à ce titre, imposable à la cotisation foncière des entreprises.

## II. Exemples d'activités ne se rapportant pas à la gestion d'un patrimoine privé

### A. Locations et sous-locations de locaux meublés

---

20

La location ou la sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de la CFE.

*Toutefois, ne constitue pas l'exercice d'une activité professionnelle impliquant la mise en œuvre de moyens matériels ou intellectuels le fait de donner à bail commercial de longue durée un logement garni de meubles à un preneur afin que celui-ci exerce lui-même, en le sous-louant à des tiers et pour son propre compte, une activité d'hébergement, à raison de laquelle il est redevable de la CFE (CE, 24 mars 2006, n° 269716, M. Denis).*

Il est précisé que la loi prévoit des cas d'exonération en faveur de certaines locations ou sous-locations meublées à usage d'habitation, Achat ou construction et vente d'immeubles

### 1. Sociétés civiles immobilières

---

30

*Une société civile immobilière qui a été créée pour succéder à une SARL ayant pour objet le lotissement d'un domaine, qui a conservé la division de ce domaine en lots, qui les a proposés à la vente et qui en a aliéné certains, n'a pas une activité relevant de la gestion d'un patrimoine privé et est en conséquence*

*imposable (Conseil d'Etat, 7 / 9 SSR, 19 novembre 1976, n<sup>os</sup>97298 et 97299).*

## 2. Sociétés immobilières

---

40

*De même une société immobilière dont l'activité consiste à faire construire un immeuble en vue de le revendre par appartements exerce une activité professionnelle imposable (CE, arrêts du 24 avril 1981, req. n<sup>os</sup> 21362, 21431 à 21434).*

## 3. Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

---

50

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui agissent dans le cadre qui leur est imposé par la [loi d'orientation agricole du 5 août 1960](#) ne sont pas passibles de la CFE. Les SAFER sont désormais régies par les [articles L141-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime](#).

60

Activités exercées par les SAFER

Les SAFER exercent des activités de nature diverse qui peuvent être regroupées sous deux rubriques :

- activités de service public administratif ;
- activités professionnelles ressortant du secteur concurrentiel.

### ***1° Activités de service public administratif***

---

70

Cette activité constitue la mission principale des SAFER.

Elle a pour objet notamment, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle a également pour objet de faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

### ***a° Opérations exercées par les SAFER pour cette mission d'intérêt général***

---

80

Acquisitions et rétrocessions de propriétés agricoles ou forestières

Les SAFER acquièrent des terres, des propriétés agricoles ou forestières pour les rétrocéder après, le cas échéant, les avoir aménagées.

Pour réaliser ces opérations, les SAFER bénéficient d'une prérogative de droit public, le droit de préemption.

Elles sont, en contrepartie, contrôlées par des commissaires du Gouvernement chargés de vérifier le caractère d'intérêt général des opérations, leur prix de réalisation et la qualité des bénéficiaires.

## 90

Locations des immeubles ruraux mis par convention à la disposition des SAFER

Tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une SAFER, pendant une durée maximum de six ans (renouvelable une fois), des immeubles ruraux libres de location, d'une superficie au plus égale à deux fois la superficie minimum d'installation, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole.

Les SAFER consentent sur ces immeubles des baux qui ne sont pas soumis au statut du fermage, sauf en ce qui concerne le prix. Ces baux déterminent les améliorations que le preneur s'engage à apporter et les indemnités qui lui seront accordées à l'expiration du bail.

### **b° Opérations réalisées par les SAFER et liées à la gestion des terrains relevant de leur mission d'intérêt général**

## 100

Location de propriétés rurales

Sauf exception, les SAFER sont obligées de rétrocéder, dans un délai de cinq ans, les immeubles ruraux qu'elles ont acquis.

Les SAFER ont cependant la possibilité, pendant cette période, de consentir, à titre conservatoire, des baux sur les immeubles ruraux qu'elles détiennent afin de les maintenir en état d'utilisation et de production.

Ces baux échappent au statut du fermage en ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption.

## 110

Investissement dans les groupements fonciers agricoles (GFA)

Les SAFER peuvent librement faire apport de leurs immeubles ruraux à des GFA donnant à bail les terres qu'ils détiennent. Cette participation ne peut toutefois être que transitoire (pour une durée au plus égale en principe à cinq ans) et doit rester limitée à 30 % du capital du groupement. Elle ne peut conférer aux SAFER aucun pouvoir de gestion, d'administration ou de direction au sein du groupement.

## **120**

### Activité agricole

Dans certains cas, les SAFER peuvent également être amenées à exploiter elles-mêmes certains des terrains ou des exploitations qu'elles ont acquis et à exercer ainsi une activité de caractère agricole.

En application de l'article [L322-22 du code rural et de la pêche maritime](#), les SAFER peuvent également faire apport de leurs immeubles ruraux à des groupements fonciers ruraux.

## ***2° Activités professionnelles ressortant du secteur concurrentiel***

---

## **130**

Ce sont des activités de services, distinctes des activités de service public administratif et qui, par leur nature, pourraient être exercées par des entreprises commerciales.

### **a° Études**

---

## **140**

Les SAFER sont habilitées à réaliser, pour le compte de tiers (collectivités, associations syndicales, exploitations agricoles, particuliers, etc.) des études techniques ou à caractère général liées à l'aménagement foncier ou à la mise en valeur du sol.

### **b° Travaux**

---

## **150**

En complément des études effectuées pour le compte de tiers, les SAFER participent parfois à la réalisation des travaux correspondants. Ce sont notamment des travaux d'aménagement, de construction, d'hydraulique, de défrichement, de boisement, de plantations, d'arasement des haies ou d'entretien des terres et bâtiments ruraux.

### **c° Autres prestations de services**

---

## **160**

Il s'agit pour l'essentiel :

- de concours techniques aux collectivités territoriales et aux établissements publics pour la mise en œuvre d'opérations foncières et en particulier, des droits de préemption dont ces collectivités ou établissements sont titulaires ;
- d'expertises de propriétés ;

- de gestion de patrimoine, etc.

### 3° Activités exercées par les SAFER imposables à la CFE

#### 170

Les SAFER ne sont imposables à la cotisation foncière des entreprises que pour celles de leurs activités qui entrent dans le champ d'application de cet impôt et qui n'en sont pas expressément exonérées.

Sont donc imposables à cette cotisation toutes les activités des SAFER autres que celles relatives à leur mission de service public administratif ou qui en découlent.

#### 180

Pour les modalités d'imposition des SAFER à la CFE, il convient de se reporter à [BOI-IF-CFE-10](#).

#### 190

Gestion d'un patrimoine immobilier ou mobilier :

*La gestion d'un patrimoine immobilier ou mobilier peut dans certains cas être imposable. A été ainsi jugé taxable, un groupement d'intérêt économique assurant la gestion du patrimoine immobilier de quatre sociétés civiles. A ce titre, il choisissait les locataires, encaissait les loyers et exerçait les actions contentieuses. Doté d'une personnalité distincte de celle des sociétés le composant, ce groupement exerçait une activité qui lui était propre sur des biens dont il n'était pas propriétaire (Conseil d'État, 9 / 7 SSR, 9 février 1977, n° 02287).*

*Une société avait pour activité la gestion et l'administration de tous portefeuilles de valeurs mobilières et immeubles. Au cours des années considérées, elle n'a procédé à aucune opération spéculative et n'a employé aucun personnel qualifié, mais a cependant continué de gérer son propre portefeuille. Elle a été jugée imposable (Conseil d'État, 7 / 8 SSR, 7 juillet 1976, n° 00132).*

#### 200

*Enfin a été jugé que l'exploitation d'un parc zoologique et d'une buvette par le propriétaire d'un château constitue une activité passible de l'ancienne taxe professionnelle, si elle ne présente pas un caractère accessoire à la visite du parc du château (Conseil d'État, 9 / 8 SSR, 9 novembre 1988, n° 62027).*

#### 210

## **B. Sociétés de capital risque (SCR)**

#### 220

Les sociétés de capital risque (SCR) entrent dans le champ de la CFE dès lors que leur activité est caractérisée par la mise en oeuvre de moyens intellectuels et matériels importants.