



ISF ET BIENS PROFESSIONNELS **Une exonération parfois contestée...**

Newsletter n°16-390 du 20 septembre 2016



Analyse par JACQUES DUHEM et YASEMIN BAILLY SELVI

La question de l'exonération de l'ISF du patrimoine professionnel est technique et délicate. Elle alimente régulièrement un contentieux fiscal abondant. Nous avons retenu ici trois illustrations.

I Impact d'une location gérance sur l'exonération de l'ISF. – Cass. Com, n° 14-23104 du 6 juin 2015

Les faits

Mme A est propriétaire d'un fonds de commerce de camping. Elle a donné ce dernier en location-gérance à la société X dont elle est gérante.

En novembre 2005, elle a apporté à la société Y les parts qu'elle possédait dans le capital de la société X. Cette dernière s'est alors trouvée détenue à 65 % par la société Y, laquelle appartient entièrement aux époux.

La décision

La Cour de cassation a confirmé la décision de la cour d'appel qui, pour refuser la qualification de bien professionnel, à hauteur de 65 %, au fonds de commerce appartenant à Mme Y, a considéré que, pour les fonds de commerce, seuls les associés détenant directement des parts ou actions dans la société d'exploitation peuvent bénéficier de l'exonération au titre des biens professionnels.

Cette décision est extrêmement sévère. Elle vise en pratique de nombreux cas de mise en place de location gérance à soi-même.

II Liquidités jugées non nécessaires à l'activité de la société (CGI, art. 885 O ter)

La situation ici analysée est celle d'un associé d'une société soumise à l'IS qui exerce une activité commerciale remplit toutes les conditions du bien professionnel à l'ISF (CGI, art. 885 O bis), et considère que ses titres sont entièrement exonérés.

Que se passe-t-il si le fisc constate que la société dispose d'une importante trésorerie ?

Dans nombre de situations, ce dernier a tendance à notifier alors une proposition de rectification sur le fondement de l'article 885 O ter du CGI en considérant que la trésorerie de la société est « excédentaire » et n'a plus d'utilité pour l'activité éligible de la société.

L'article 885 O ter précise que « seule la fraction de la valeur des parts ou actions correspondant aux éléments du patrimoine social nécessaires à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société est considérée comme un bien professionnel ».

L'article 885 O quater ajoute « ne sont pas considérées comme des biens professionnels les parts ou actions de société ayant pour activité principale la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier ».

De principe l'essentiel des biens (dont la trésorerie) appartenant à la société sont présumés utiles à son activité, mais l'Administration peut apporter la preuve contraire (BOI-PAT-ISF-30-30-10-40, 5 août 2013, § 70).

Il ressort de la jurisprudence que lorsque l'Administration entend démontrer le caractère non nécessaire de la trésorerie d'une société, elle doit s'employer à réunir un faisceau d'indices précis et concordants démontrant que la trésorerie ne présente plus d'utilité pour la société compte tenu de

son activité et de ses projets futurs. Le montant de la trésorerie dans l'absolu ou en proportion du bilan ou du chiffre d'affaire, non plus que son origine (accumulation de résultats bénéficiaires sur une longue période, ou cession d'actifs) ne sont suffisants à eux seuls à démontrer l'inutilité. Malgré cette présomption favorable, les redevables succombent dans les deux affaires analysées, mais selon nous uniquement en raison des faits propres à chaque espèce.

Deux cours d'appel considèrent dans deux affaires que l'Administration avait apporté suffisamment d'indices pour établir que les sociétés n'avaient pas de projets réels de réinvestissement dans une activité éligible. La trésorerie pléthorique était donc devenue inutile à l'activité éligible et redevenait imposable en application de l'article 885 O ter.

Premier cas : CA Lyon, 1re ch., 2 févr. 2016, n° 14/05021, M. et Mme M

Le redevable était associé majoritaire (82 %) d'une société ayant exercé une importante activité jusqu'à 2007 (elle employait 120 personnes). L'activité a été cédée tout début 2007 et la société a conservé une activité de conseil qui n'employait plus qu'une seule personne. Les liquidités et valeurs mobilières de placement accumulées et résultant de la cession étaient alors d'un montant d'environ 25 M € dont une partie significative investie en obligations à long terme. Le chiffre d'affaire sur les années redressées était en 2008 de 169 408 € et celui pour 2009 de 46 995 €. Le redevable invoquait avoir eu un projet de réinvestissement dans l'achat d'un nouveau cabinet d'expertise-comptable en 2007, mais il ne pouvait produire pour l'établir qu'un courriel établi à sa demande en 2011. En outre le montant du rachat projeté n'était que de 8 M €.

Second cas : CA Nîmes, 1re ch., sect. B, 4 févr. 2016, n° 14/04856, M. et Mme J

Le redevable était associé unique et dirigeant d'une société de conseil en communication. La société disposait d'une trésorerie d'environ 600 000 € investie en valeurs mobilières de placement entre 2007 et 2009, années redressées. Le chiffre d'affaire 2007 était de 8 000 € et celui pour 2008 de 0 €. La société finit par être vendue à un autre groupe en 2009. Le redevable n'invoquait aucun projet de développement d'une nouvelle activité et avait au contraire reconnu en cours de vérification avoir dû réduire son activité professionnelle compte tenu de ses mandats électifs.

III Exonération partielle des titres des mandataires sociaux- La rémunération n'est pas nécessaire - Cass. com. 5-1-2016 n° 14-23.681

En application de l'article 885 I quater du CGI, les parts ou actions de sociétés détenues par les salariés et les mandataires sociaux sont exonérées d'ISF à concurrence des trois quarts de leur valeur, sous réserve notamment que le redevable exerce son activité principale dans la société. Dans les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, cette activité doit être exercée en tant que salarié ou mandataire social.

Pour l'application de cette exonération partielle des titres détenus par les salariés et mandataires sociaux, la Cour de cassation a considéré que l'activité principale n'impliquait pas nécessairement de percevoir une rémunération.

En l'espèce, le redevable était, durant les années en litige, administrateur de la société, mandat qu'il avait conservé après avoir été révoqué de ses fonctions de président du conseil d'administration plusieurs années auparavant.

L'appréciation du caractère principal de l'activité exercée dans une société est précisée par la doctrine administrative. (BOI-PAT-ISF-30-40-80 n° 60)

Selon l'administration, l'activité principale est celle qui constitue pour le redevable l'essentiel de ses activités économiques, compte tenu notamment du temps consacré à chaque activité, de l'importance des responsabilités exercées ou des difficultés rencontrées. Si ce critère est inopérant (par exemple lorsque les activités professionnelles sont d'égale importance), l'activité principale est celle qui procure au redevable la plus grande part de ses revenus.

Cette décision est surprenante. Pour bénéficier de l'exonération partielle il restera à justifier du caractère principal de l'activité exercée dans la société. Or dans la pratique cette activité fait le plus souvent l'objet d'une rémunération.

PROCHAINE FORMATION CONSACREE A L'ISF ET AU BIEN PROFESSIONNEL

LE 5 OCTOBRE A PARIS

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)

NOS PROCHAINES FORMATIONS

« Si vous trouvez que l'éducation coûte cher, essayez l'ignorance. »

Abraham Lincoln

4 OCTOBRE
PARIS

La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux.

FREDERIC AUMONT

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

5 OCTOBRE
LILLE

La location en meublé : Un OVNI fiscal

JACQUES DUHEM

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

5 OCTOBRE
PARIS

L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe

YASEMIN BAILLY SELVI

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

11 OCTOBRE
PARIS

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :

PIERRE YVES LAGARDE

Analyse juridique, sociale et fiscale

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**12 OCTOBRE
RENNES**

**Des produits à la stratégie...
Gestion du patrimoine privé et pro**
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE

**12 OCTOBRE
BIARRITZ**

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**13 OCTOBRE
PARIS**

**Les sociétés civiles : Aspects
juridiques et fiscaux : Analyse pratique**
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE
JEAN PASCAL RICHAUD

**13 OCTOBRE
LYON**

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**14 OCTOBRE
NICE**

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

**17 OCTOBRE
NICE**

**Les (Bons) choix pour l'exercice d'une
profession libérale :**
Analyse juridique, sociale et fiscale
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



**Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition,
gestion, cession...**

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

AIX EN PROVENCE	PARIS	PARIS	LYON	NANTES
15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE COMPLET	22 ET 23 SEPTEMBRE COMPLET	22 ET 23 NOVEMBRE	29 ET 30 NOVEMBRE	6 ET 7 DECEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)

11 ET 12 OCTOBRE

9 ET 10 NOVEMBRE

14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine.

Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille 11 ET 12 OCTOBRE 2016	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine 9 ET 10 NOVEMBRE 2016	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
3	14 H	Méthodologie 15 ET 15 DECEMBRE 2016	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 

NOUVEAU CYCLE GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL



A LYON à partir de janvier 2017 [DETAILS CLIQUEZ ICI](#)

A PARIS à partir de mars 2017 [DETAILS CLIQUEZ ICI](#)

14 JOURS de formation (7 X 2 jours) soit 100 heures

Animation par JACQUES DUHEM, PIERRE YVES LAGARDE, FREDERIC AUMONT, YASEMIN BAILLY SELVI et JEAN PASCAL RICHAUD