

**EXONÉRER D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE
L'IMMEUBLE LOUÉ À UNE FILIALE DE L'OUTIL PROFESSIONNEL****Données chiffrées****Déclaration sur le patrimoine 2025 :**

- Nombre de foyers imposés : 193 600.
- Produit de l'IFI : 2,3 milliards d'euros.
- Patrimoine immobilier net taxable : 493 milliards d'euros.
- Patrimoine moyen taxable : ≈ 2,55 M€.
- IFI moyen acquitté : ≈ 12 000 €.
- Revenu annuel moyen des foyers IFI : 322 100 €.
- Impôt sur le revenu moyen payé par ces foyers : 60 200 €.
- Part des recettes fiscales nettes de l'État : 0,5 % environ.

Source : DGFIP Statistiques, n° 45, « L'impôt sur la fortune immobilière en 2025 », publié le 14 avril 2026 sur impots.gouv.fr.

L'immeuble détenu par le redevable et loué à la société qui constitue son outil professionnel bénéficie, sous certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), prévue à l'article 975 du CGI.

L'exonération d'IFI applicable aux biens professionnels suppose notamment que l'immeuble soit affecté à l'activité de la société constituant l'outil professionnel du redevable. Lorsque cet outil est une holding animatrice, l'application littérale du régime conduit à privilégier une location au profit de cette holding, alors même que l'immeuble est, en réalité, utilisé par l'une de ses filiales opérationnelles.

L'application stricte des conditions d'exonération impose alors une location à la holding animatrice, suivie d'une mise à disposition ou d'une sous-location à la filiale. S'il permet de respecter la lettre de l'article 975 du CGI, ce schéma n'en est pas moins générateur d'insécurité juridique, de complexité et de contraintes, notamment lorsque la holding et la filiale comptent des associés distincts. Cette dissociation entre le preneur juridique et l'utilisateur effectif du bien place les contribuables et leurs conseils face à un choix artificiel.

Plus encore, l'administration fiscale et la jurisprudence récente tendent à considérer qu'un bien immobilier loué à une holding animatrice qui en concède ensuite l'usage à sa filiale ne bénéficie pas automatiquement de l'exonération, dès lors que la holding n'en assure pas l'usage direct. La sécurité du montage s'en trouve fragilisée. Il en résulte une situation paradoxale :

- L'immeuble sert bien à l'activité professionnelle du redevable, au sens large du groupe qu'il anime ;
- Mais il ne peut être exonéré qu'à la condition d'être juridiquement loué à une société qui n'en est pas l'utilisateur réel.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**ADOPTÉE**

- De modifier l'article 975 du CGI afin que l'exonération d'impôt sur la fortune immobilière s'applique également lorsque l'immeuble est loué (ou mis à sa disposition) à une société opérationnelle animée par la holding qui constitue l'outil professionnel du redevable ;
- De subordonner cette exonération à l'affectation effective de l'immeuble à l'activité opérationnelle de la filiale et au respect, au niveau de la holding animatrice, des conditions requises pour la qualification de bien professionnel ;
- D'appliquer l'exonération à proportion de la participation directe et indirecte détenue par le redevable dans la filiale utilisatrice, afin de préserver la cohérence et le caractère strictement professionnel du dispositif.