

## Exonération de l'outil professionnel

---

Les biens détenus dans le cadre d'une exploitation individuelle, les parts de sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu, les titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés ainsi que les biens ruraux donnés à bail à long terme et les parts de groupements fonciers agricoles sont susceptibles d'être totalement exonérés d'ISF au titre des biens professionnels. Les principales conditions pour bénéficier de cette exonération totale sont rappelées ci-dessous (CGI art. [885 N](#), O et O bis) :

### \* Entreprise individuelle

Pour être totalement exonérés d'ISF, les biens utilisés dans le cadre d'une exploitation individuelle doivent réunir quatre conditions (CGI art. [885 N](#)) :

- les biens doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- l'activité professionnelle doit être exercée par le propriétaire du bien, son conjoint, son partenaire lié par un Pacs ou son concubin notoire ;
- l'activité professionnelle doit être exercée à titre principal ;
- et les biens doivent être nécessaires à l'exercice de la profession.

### \* Parts de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu

Pour que les parts des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu soient qualifiées de biens professionnels, leur propriétaire ou le conjoint de celui-ci doit exercer dans la société des fonctions professionnelles à titre principal et de manière effective (CGI art. [8](#), [8 ter](#) et [885 O](#)).

L'activité exercée doit être de nature industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole.

Elle doit être exercée à titre principal, c'est-à-dire représenter l'essentiel des activités économiques du redevable. À défaut, la fonction doit procurer au redevable la plus grande partie de ses revenus professionnels.

Dans le cas d'exercice de fonctions dans plusieurs sociétés de personnes, les parts ou actions forment un bien professionnel unique si les activités de ces sociétés sont similaires ou connexes et complémentaires.

### \* Titres de sociétés soumises à l'IS

Trois conditions cumulatives doivent être remplies pour que les titres d'une société soumise à l'IS soient qualifiés de biens professionnels (CGI art. [885 O bis](#)) :

- l'un des membres du foyer fiscal ISF doit exercer une fonction de dirigeant ;
- la rémunération en tant que dirigeant doit représenter au moins 50 % des revenus professionnels ;
- le foyer fiscal, voire le groupe familial, doit détenir une participation d'au moins 25 %.

Si le seuil de 25 % n'est pas atteint, les parts ou actions détenues par le foyer fiscal au sens de l'ISF sont exonérées à la condition que la participation représente plus de 50 % du patrimoine du redevable, y compris ses actions ou parts.