

Apport-cession :

Un réinvestissement dans une activité de location meublée ne présente pas de caractère économique



Le Conseil d'Etat vient de rendre une importante décision concernant une opération d'apport-cession suivie d'un réinvestissement dans une activité de location meublée.

LES FAITS

En octobre 2010, un contribuable a apporté à une holding qu'il a constituée, et dont il était l'unique associé, les titres qu'il détenait dans le capital d'une société pour un montant de 1,01 million d'euros. La plus-value résultant de cet apport a bénéficié du sursis d'imposition prévu à l'article 150-O B du CGI.

En novembre 2010, la holding a revendu ces titres pour une valeur identique à leur valeur d'apport. Elle avait ensuite réinvesti le produit de cession dans l'acquisition de biens destinés à être loués meublés.

Mettant en oeuvre la procédure de l'abus de droit, le fisc a estimé que le contribuable avait abusivement bénéficié du mécanisme du sursis d'imposition et a imposé entre ses mains la plus-value réalisée à l'occasion de l'apport des titres.

Au contentieux, le tribunal administratif a rejeté la demande du contribuable tendant à la décharge des droits mis à sa charge.

La Cour administrative d'appel ayant rejeté l'appel qu'il avait formé contre ce jugement, le contribuable s'est pourvu en cassation.

LA DECISION DU CONSEIL D'ETAT

Dans son arrêt du 19 avril 2022 n°442946, le Conseil d'Etat rappelle "qu'en l'absence de réinvestissement à caractère économique, une telle opération doit en principe être regardée comme poursuivant un but exclusivement fiscal dans la mesure où elle conduit, en différant l'imposition de la plus-value, à minorer l'assiette de l'année au titre de laquelle l'impôt est normalement dû à raison de la situation et des activités réelle du contribuable".

Le Conseil d'Etat a confirmé l'arrêt de la Cour administrative d'appel en considérant que pour l'application des dispositions de l'article 150-0 B du CGI, une activité de loueur en meublé ne peut être regardée comme un investissement à caractère économique que si cette activité de location est effectuée par le propriétaire dans des conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement ou si elle implique pour lui, alors qu'il en assume directement la gestion, la mise en oeuvre d'importants moyens matériels et humains.

Dès lors qu'en l'espèce l'activité de location meublée n'était pas assortie de prestations parahôtelières ou ni n'aurait été exercée dans des conditions d'exploitation telles qu'elle aurait impliqué des charges de gestion conséquentes - au cas particulier, il s'agissait de la location meublée d'un simple plateau à aménager- le Conseil d'Etat a estimé que la Cour administrative d'appel n'avait pas commis d'erreur de droit.

A notre avis, cette solution, rendue sous l'empire de l'ancienne législation du sursis d'imposition, est tout à fait transposable au régime actuel du report d'imposition.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00