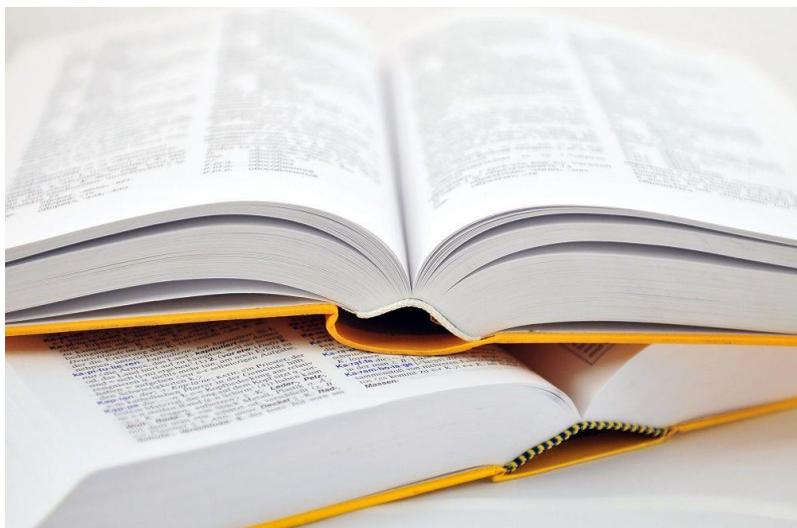


Transmettre son entreprise de location meublée dans le cadre du dispositif Dutreil, c'est désormais possible ?



L'Administration Fiscale estimait jusqu'à présent que l'activité de loueur en meublé était incompatible avec le dispositif Dutreil qui, rappelons le, permet de transmettre son entreprise à sa famille dans des conditions fiscales privilégiées (au prix toutefois d'un formalisme contraignant).

Deux arrêts de la Cour de Cassation - arrêts du 1er juin 2023 n°22-15.152 et du 21 juin 2023 n°21-18.226 - viennent d'entre-ouvrir la porte à une éventuelle éligibilité.

La problématique

Rappelons qu'aux termes des articles 787 B et 787 C du Code général des impôts sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75% de leur valeur, les titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier, enregistré CIF sous n°D013212, membre de la CNCIF, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier d'Assurance ou de Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Mandataire d'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 127.113.363 MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex
Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 022.001.12.551 sur l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce QBE Europe Boulevard du Régent 37, BE 1000, Bruxelles

libérale ou les biens meubles et immeubles affectés à l'exploitation d'une entreprises individuelles ayant une activité industrielle, commerciales, artisanale, agricole ou libérale.

Le problème réside dans le fait que la loi Dutreil ne précise pas explicitement l'étendue des activités éligibles. Or, l'éligibilité de la location meublée à ce dispositif génère depuis plusieurs années une incertitude dans la mesure où cette activité est civile au regard du droit privé mais relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) au sens fiscal (article 35 du CGI).

De son côté, la doctrine fiscale en date du 6 avril 2021 a pris position sans ambiguïté, en excluant la location meublée du régime Dutreil.

Selon cette doctrine, sont considérées comme commerciales les activités mentionnées aux article 34 et 35 du CGI, à l'exclusion des activités de gestion par une société ou une entreprise de son propre patrimoine immobilier. Sont ainsi exclues, selon le fisc, les activités de location meublée de locaux à usage d'habitation ainsi que les activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation (location dite équipée).

C'est dans ce contexte mouvant que sont intervenus les arrêts précités.

Ce que dit la Cour de Cassation

Dans son arrêt du 1er juin 2023, qui concernait une affaire de location équipée, la Cour de Cassation semble indiquer que la notion d'activité commerciale éligible au dispositif Dutreil renvoie à la définition de l'activité commerciale au sens du CGI. Son raisonnement est le suivant.

Selon le loi Dutreil, les titres d'une société commerciale peuvent bénéficier de l'exonération partielle si les conditions sont par ailleurs réunies; or, l'article 35 prévoit expressément que l'activité de loueur d'établissements équipés est une activité commerciale.

En conséquence, la transmission par voie de donation ou de succession d'une société exerçant une telle activité est susceptible de bénéficier du dispositif Dutreil.

Quant à l'arrêt du 21 juin 2023, il portait uniquement sur l'exercice ou non de l'activité litigieuse au jour de la transmission. Ce n'était donc pas l'éligibilité de l'activité qui était en débat mais seulement l'exercice même d'une activité depuis au moins deux ans au jour de la transmission. Néanmoins, cet arrêt peut laisser envisager l'éligibilité éventuelle de la location meublée au dispositif Dutreil; sans le confirmer expressément.

Notre avis

Comme indiqué, l'arrêt du 1er juin portait uniquement sur un cas de location équipée; la question se pose donc de savoir si cette jurisprudence peut être étendue à la location meublée, activité également rattachée à la catégorie des BIC au sens de l'article 35 du CGI.

Nous sommes réservés sur cette transposition car les locations équipées et meublées n'ont pas le même statut sur le plan fiscal, notamment en matière de TVA et d'imposition des plus-values.

En outre, l'article 35 concerne le régime d'imposition à l'impôt sur le revenu - et uniquement l'IR - si bien que la commercialité de ces activités en matière de droits de mutation à titre gratuit ne va à notre avis pas de soi. Il nous paraît hasardeux de conclure à une totale analogie en matière de commercialité entre l'article 35 et les articles 787 B et C.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'une potentielle éligibilité de la location meublée au dispositif Dutreil va complètement à l'encontre de l'esprit de la loi Dutreil, dont l'objectif affiché est "d'assurer la pérennité du tissu économique français par l'allègement du coût fiscal de la transmission d'entreprise dans un cadre familial." A cet égard, il paraît difficile de prétendre que la transmission d'entreprises de locations meublées, qui ne sont au fond qu'un moyen particulier de gérer son patrimoine immobilier personnel, réponde à cet objectif.

Enfin, au début du présent article, nous avons indiqué qu'une porte vient de s'entre-ouvrir: gageons que si elle s'ouvrait véritablement, le législateur aurait tôt fait de la refermer compte tenu des enjeux budgétaires.

En conclusion, la plus grande prudence s'impose quant à la portée de ces deux arrêts.

Pour prendre contact avec notre ingénieur patrimonial :

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