

ACTUALITÉ PATRIMONIALE : L'ÉLIGIBILITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE AU DISPOSITIF DUTREIL EST DE NOUVEAU AU CENTRE DE L'ACTUALITÉ, (CE, 29 SEPTEMBRE 2023, N°473972)

Quel est l'intérêt de mettre en place un Pacte Dutreil ? Bénéficiaire, sous conditions, d'un abattement de 75 % sur l'assiette des droits de donation ou succession afin de réduire le coût de la transmission de parts ou actions de société. La base taxable est donc ramenée à 25 % de la valeur des titres transmis.

Le pacte Dutreil est né avec la loi du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004. Depuis, il a beaucoup évolué et subi de très nombreuses modifications. Sa mise en œuvre demeure complexe et nécessite impérativement de recourir à un conseil spécialisé.

Dans le prolongement des arrêts récents rendus par la Cour de cassation, le Conseil d'État vient à son tour de juger que le régime Dutreil s'applique également aux activités de locations meublées à usage d'habitation.

1 - ARRÊT DU CONSEIL D'ÉTAT DU 29 SEPTEMBRE 2023

Un contribuable a demandé au Conseil d'État d'annuler pour excès de pouvoir la décision implicite de rejet que le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique a opposée à sa demande, en date du 23 janvier 2023, tendant à l'abrogation du paragraphe relatif aux activités éligibles au pacte Dutreil publiés le 21 décembre 2021 par l'administration sous la référence BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n°15.

Pour mémoire, l'administration fiscale estime que seules sont susceptibles d'ouvrir droit à l'exonération de 75 % les sociétés qui exercent une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités de nature civile. Puis les commentaires administratifs précisent que les activités commerciales sont celles mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exclusion des activités de gestion de son propre patrimoine immobilier. Et enfin, l'administration cite expressément que **sont exclues du régime de faveur les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation**. Ces commentaires, publiés en 2021, avaient alors clos le débat sur l'éligibilité de l'activité meublée au dispositif Dutreil.

Toutefois, cette position vient d'être censurée par le Conseil d'État qui a fait droit à la demande du contribuable en annulant le refus du ministre d'abroger les commentaires du BOFIP contestés. Pour le conseil d'État, **il n'y a pas lieu d'exclure par principe l'activité de location meublée**.

En effet, dans cette décision très attendue, le Conseil d'État juge que « le fait de donner habituellement en location des locaux d'habitation garnis de meubles ne saurait être systématiquement regardé, pour l'application de la loi fiscale, comme une activité civile dépourvue de caractère commercial ». **Cette décision annule la doctrine administrative qui excluait systématiquement la location meublée du régime Dutreil mais en limitant toutefois ce régime de faveur à la location meublée exercée à titre habituel.**

Le Conseil d'État ajoute « si le législateur a précisé que, pour l'application des dispositions relatives à l'impôt sur la fortune immobilière, comme du reste pour d'autres régimes fiscaux, une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, **aucune disposition de portée similaire ne permet, en revanche, de dénier de manière générale à la location de locaux meublés à usage d'habitation le caractère d'activité commerciale** au sens des articles 787 B et 787 C du code général des impôts ».

Il faut cependant être prudent sur la portée de cette décision. Il convient d'analyser chaque société exerçant une activité de location meublée, au cas par cas, pour déterminer son éligibilité au régime Dutreil. Il est également possible que le législateur complète l'article 787 B du CGI pour venir contrer cette décision. Nous suivons avec attention le Projet de Loi de Finances pour 2024. Le Gouvernement vient de déposer un amendement excluant du régime Dutreil la location de locaux meublés et d'établissements commerciaux ou industriels équipés.

Cet amendement propose notamment d'ajouter à l'article 787 B du CGI que « n'est pas considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier ».

Le Gouvernement précise également que cette modification s'appliquerait aux transmissions intervenant à compter du 17 octobre 2023 (date de l'amendement).

2 - LE DÉBAT RELANCÉ AU COURS DE L'ÉTÉ SUR L'ÉLIGIBILITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE AU DISPOSITIF DUTREIL

Certains arrêts rendus au cours de l'été par la chambre commerciale de la Cour de cassation avaient également fait couler beaucoup d'encre à ce sujet.

Premièrement, le débat avait été relancé dans un arrêt du 1^{er} juin 2023¹, dans lequel **la Cour de cassation semblait rendre l'activité de location équipée éligible à l'exonération Dutreil**. En effet, elle a considéré au visa de l'article 35 du CGI que « constitue une activité commerciale l'activité de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation, que la location comprenne, ou non, tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie ». Cette décision en contradiction avec la doctrine administrative était venue semer le trouble quant au caractère « Dutreillable » de l'activité de loueur d'établissement commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation.

Puis dans un second arrêt en date du 21 juin 2023², la Cour de cassation a rendu une décision relative à l'application du dispositif Dutreil à l'activité de location meublée. Dans cette affaire, le point de désaccord portait sur l'exercice ou non de l'activité de loueur en meublé et non sur l'éligibilité de l'activité. En effet, la défunte donnait en location à long terme des biens immobiliers meublés à une société qui s'occupait ensuite de l'activité de sous-location pour de courtes durées. L'administration a donc considéré que l'activité de location meublée n'était pas exercée par la défunte. Pour la Cour de cassation, la Cour d'appel aurait dû rechercher si la défunte a poursuivi son activité alors que la gestion était confiée à une société. L'arrêt du Conseil d'État est donc le bienvenu puisque cette affaire soulevait de nombreuses interrogations, notamment la reconnaissance implicite ou non de la location meublée éligible au dispositif Dutreil par la Haute Juridiction.

PACTE DUTREIL, POUR ALLER PLUS LOIN :

La rentrée est également marquée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris³ relatif à l'éligibilité de la holding mixte au dispositif Dutreil. Dans cette affaire, le juge de l'impôt nous rappelle que le régime Dutreil s'applique aux titres d'une société holding animatrice mixte dès lors que l'activité d'animation est prépondérante.

La prépondérance s'apprécie en considération d'un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les conditions de son exercice. Pour le juge, il convient de calculer le ratio des actifs relevant de l'activité d'animation de groupe et de ceux qui en sont exclus (actifs patrimoniaux) et **qu'aucune disposition légale n'autorise d'effectuer cette analyse de l'activité de la société holding animatrice par référence à son activité entrepreneuriale.**

⁽¹⁾ Cass. com. 1^{er} juin 2023, n° 22-15.152

⁽²⁾ Cass. com. 21 juin 2023, n° 21-18.226

⁽³⁾ CA de Paris, 18 septembre 2023, n° 22/00038

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert
Laura Pottier
Ibnah Shareefe

L'ensemble des informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous est présentée à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités. Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance. L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent. Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions. GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

Generali Wealth Solutions - Société par actions simplifiée - 844 879 049 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000036
Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris

