

Bulletin Ingénierie Patrimoniale

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

L'administration fiscale admet l'éligibilité de l'activité de loueur en meublé au dispositif Dutreil-Transmission

L'administration fiscale, dans un communiqué en réponse à l'avis du Comité de l'abus de droit fiscal du 6 novembre 2015, considère à l'occasion de quatre affaires que l'activité de loueur en meublé doit être considérée, au sens du droit fiscal, comme une activité commerciale éligible au dispositif Dutreil-transmission.

RAPPEL DES DISPOSITIFS EN JEU

Le régime d'imposition des revenus de locations meublées

Les revenus de l'activité de loueur en meublé sont imposés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux** lorsque cette activité est exercée de manière habituelle.

Pour rappel, l'imposition dans cette catégorie permet au contribuable de déduire des revenus de cette activité notamment les dotations aux amortissements des locaux et du mobilier, les intérêts d'emprunt (acquisition du foncier ou de financement des travaux) et les dépenses de travaux (sauf à donner lieu à immobilisation et donc amortissement).

A noter : si l'activité de loueur meublé est exercée à titre professionnel, l'éventuel résultat déficitaire est imputable sur le revenu global du foyer fiscal.

LA COMPATIBILITE DE CES DEUX DISPOSITIFS

Une question non tranchée

Dans le silence de la loi, une partie de la doctrine considère que l'activité de loueur en meublé ne peut être éligible au dispositif Dutreil-Transmission à raison de sa nature civile au sens du droit privé. D'autres auteurs, pour leur part, se fondent sur le fait que cette activité est imposée comme une activité commerciale pour conclure, au contraire, à la compatibilité de ces deux dispositifs.

La jurisprudence, quant à elle, considère avec constance que l'activité de loueur en meublé est de nature commerciale aux yeux du droit fiscal pour l'imposition des revenus y afférents (CE 22-3-1929 n°98130).

La question qui se posait était donc de savoir si cette qualification, relative à la nature de l'activité, retenue en matière d'impôt sur le revenu était transposable en matière de droits d'enregistrement et donc, *a fortiori*, au dispositif Dutreil-Transmission.

Le dispositif Dutreil - Transmission

La transmission de parts ou actions d'une société cible ayant notamment une activité commerciale est exonérée de droits de donation à hauteur de 75% de leur valeur lorsqu'elle s'inscrit dans un pacte Dutreil. Un tel pacte se déroule sur au moins 6 années successives et consiste en :

- Un engagement collectif de conservation d'au moins 2 ans pris par des associés (dont le donateur) détenant a minima 34% des parts de la société cible non-cotée ;
- Un engagement individuel de conservation des parts d'une durée de 4 ans, pris par chacun des bénéficiaires de la transmission, à compter de l'expiration de l'engagement collectif ;
- L'exercice par un des signataires de l'engagement collectif ou d'un donataire d'une fonction de direction pendant toute la durée de l'engagement collectif et pendant les 3 années suivant la transmission

Une compatibilité confirmée par l'administration fiscale

L'administration fiscale, dans son rapport communiqué devant le Comité de l'abus de droit fiscal, considère que :

«*Les activités commerciales doivent normalement s'entendre de celles revêtant ce caractère en droit privé. (...) pour le bénéfice du régime de faveur prévu à l'article 787 B du CGI, la doctrine admet qu'il y a lieu de prendre en considération les activités qui sont regardées comme telles au sens du droit fiscal. (...) **Tel est le cas de l'activité de loueur en meublé à usage d'habitation***».

Il résulte de cette précision que les parts de société ayant une activité de location meublée sont donc éligibles au dispositif Dutreil-Transmission et peuvent donc faire l'objet d'une donation avec une exonération de 75% de leur valeur.

Remarque opérationnelle

La mise en place d'un pacte Dutreil nécessite de prendre de nombreuses précautions.

Principalement, le respect des engagements de conservation (collectif et individuels) est soumis au respect d'un certain nombre d'exigences strictement interprétées par l'administration fiscale.

La violation de ces engagements peut en effet rompre le pacte et remettre en cause le bénéfice de l'ensemble des exonérations consenties au titre de celui-ci.

Enfin, la chronologie des actes est toute aussi importante pour la régularité de l'opération.

A noter

Si l'éligibilité de la transmission de parts d'une société ayant une activité de location meublée est admise par l'administration fiscale, la question demeure en suspens s'agissant de la transmission d'une entreprise individuelle (article 787 C du CGI) pour laquelle l'activité de loueur en meublé est exercée en propre.

A priori, le même raisonnement que celui exposé à l'occasion de ces affaires, et quoique non-exprimé expressément par l'administration fiscale, trouverait à s'appliquer. Toutefois, l'exigence d'une activité exercée à titre professionnel ferait que seuls seraient concernés les LMP (à l'exclusion donc des LMNP).

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière,
Avocat associé

Magali Dupuy
Avocat

Cédric Vermuse
Avocat

Julie Labasse,
Juriste doctorante

Contact : vr@riviereavocats.com