

Bulletin Ingénierie patrimoniale

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
—
Avocats
—
Associés

Transformez vos plus-values mobilières en patrimoine immobilier locatif !

Si le recours à la technique de l'apport-cession de titres permet d'en purger la plus-value latente, une des conditions de ce schéma s'avère parfois problématique en pratique : celle du réinvestissement du prix de cession dans une activité « économique ».

Bonne nouvelle : les activités de location meublée, qu'elles comportent ou non la fourniture de services (para)hôtelières, sont désormais considérées comme éligibles !

Explications de cette nouvelle opportunité permettant de transformer un impôt en patrimoine immobilier locatif.

RAPPEL DES DISPOSITIFS EN JEU

Le traitement des PV d'apport

Lorsque les titres d'une société sont apportés à une holding soumise à l'IS, la plus-value latente les grevant est placée en report ou sursis d'imposition selon qu'elle est contrôlée ou non par l'apporteur. Cette « exonération » est cependant remise en cause en cas de cession par la holding des titres apportés :

- PV en report : sauf si cette cession intervient plus de 3 ans après l'apport, ou, à défaut, si le contribuable prend l'engagement de réinvestir au moins 50% du prix de cession dans une activité éligible ;
- PV en sursis : sauf si les titres reçus en échange ont fait l'objet d'une donation préalable, ou, pour ne pas encourir l'abus de droit, en cas de réinvestissement du prix de cession dans une activité économique.

DEUX DISPOSITIFS DESORMAIS COMPATIBLES

Un réinvestissement possible dans une activité LMNP ou LMP

Le réinvestissement du prix de cession dans un immeuble loué meublé permet de satisfaire à la condition de réinvestissement nécessaire pour exonérer la plus-value d'apport.

En effet, en matière de report, la doctrine administrative (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20160304 §300) fait expressément référence à l'article 35 du CGI pour définir les activités commerciales éligibles, lequel vise l'activité de loueur en meublé depuis la LFR 2016 précitée.

En matière de sursis, le Comité de l'abus de droit fiscal a pu juger qu'un tel réinvestissement était constitutif d'un abus de droit (avis n° 2016-10), mais il s'agissait de faits antérieurs à l'intervention de ladite LFR 2016 et l'administration fiscale a seulement « pris note » de cet avis.

Le régime de la location meublée

L'activité de location meublée, considérée comme systématiquement commerciale depuis la loi de finances rectificative pour 2016, se subdivise dans les faits en 3 régimes distincts :

- Celui de la location meublée non professionnelle (LMNP) : c'est le régime qui s'applique par défaut ;
- Celui de la location meublée professionnelle (LMP) : ce régime s'applique lorsque l'activité revêt une certaine importance au vu de la situation fiscale du contribuable ;
- Celui des professionnels de l'hôtellerie et assimilés : ce régime implique la proposition (pouvant être indirecte, sous conditions) de prestations particulières.

Un réinvestissement possible dans une activité hôtelière

Lorsque le prix de cession est réinvesti dans des murs d'hôtel ou, à tout le moins, dans un immeuble loué meublé et comportant la fourniture de services para-hôtelières, le Comité de l'abus de droit fiscal a pu rendre un avis auquel s'est rangé l'administration selon lequel ces investissements étaient constitutifs d'investissements de nature économique et, partant, non constitutifs d'un abus de droit dans le cadre du mécanisme du sursis (avis n° 2016-47). L'extension de cette solution au mécanisme du report ne nous semble pas soulever de difficulté.

Le réinvestissement du prix de cession dans une activité hôtelière ou para-hôtelière permet donc, lui-aussi, de satisfaire à la condition de réinvestissement requise pour maintenir l'exonération de la plus-value d'apport.

A noter

Le réinvestissement du prix de cession dans des immeubles loués nus et des parts de SCI ne satisfait pas à l'exigence de réinvestissement dans une activité économique (CE, 24/08/2011, n° 314579).

Remarque opérationnelle

Le réinvestissement devant intervenir dans un délai de 2 ans à compter de la cession, cette dernière peut donc être réalisée alors même qu'aucun immeuble cible n'est encore définitivement sélectionné.

Bon à savoir

Notons que l'avis n° 2016-47 précité du Comité de l'abus de droit fiscal confirme que le réinvestissement d'un prix de cession dans une activité de marchand de biens (lequel peut prendre la forme d'une souscription au capital d'une société exerçant cette activité) s'analyse comme un réinvestissement dans une activité économique permettant de maintenir l'exonération de la plus-value d'apport !

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat

Cédric Vermuse
Avocat

Martin Peyronnet
Elève-avocat

Contact : vr@riviereavocats.com