

DROIT FISCAL

Sursis d'imposition et réinvestissement dans une activité de loueur en meublé accompagnée de prestations para hôtelières



Si vous n'avez que 30 secondes

Le sursis d'imposition dont bénéficie la plus-value d'apport des titres n'est pas remis en cause du fait de la cession, par la société bénéficiaire de l'apport, des titres apportés si le produit de cession est réinvesti dans une activité de loueur en meublé à laquelle est adjoindes des prestations de para-hôtellerie.

En l'espèce, le requérant avait, en octobre 2010, apporté à une société holding dont il était le seul associé, les titres qu'il détenait dans le capital d'une autre société. La plus-value dégagée à l'occasion de cet apport a été placée en sursis d'imposition en application des dispositions de l'article 150-0 B du Code général des impôts alors applicables.

La société holding – bénéficiaire de l'apport – a ensuite, procédé, en novembre 2010, à la cession de ces titres et ce n'est qu'en 2017 que le produit de cession a été réinvesti pour acquérir un plateau à aménager, afin d'y développer une activité de loueur en meublé.

Considérant que le réinvestissement, par la société holding, du prix de cession des titres n'était pas intervenu à bref délai après leur apport, l'administration fiscale a considéré que le requérant avait abusivement bénéficié du mécanisme du sursis d'imposition et a, par suite, imposé la plus-value réalisée par ce dernier à l'occasion de l'apport des titres.

Le requérant qui a saisi, en vain, le Tribunal administratif de Lyon, se pourvoit en cassation devant le Conseil d'Etat contre l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon ayant rejeté sa demande tendant à la décharge des cotisations supplémentaires sur le revenu et de contributions sociales auxquelles il a été assujéti au titre de l'année 2010 et des pénalités correspondantes.

DROIT FISCAL

Sursis d'imposition et réinvestissement dans une activité de loueur en meublé accompagnée de prestations para hôtelières



Par un arrêt du 19 avril dernier, le Conseil d'Etat juge que :

- Pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 150-0 B du Code général des impôts, le réinvestissement « *à caractère économique* » de la plus-value de cession des titres apportés doit intervenir « **à bref délai après l'apport de titres** »,
- **N'est, en principe, pas considéré** comme un « investissement à caractère économique » **l'investissement dans une « activité de loueur en meublé »**. Comme le rappelle le rapporteur public dans ses conclusions, ce type d'activité présente, en effet, « *un caractère patrimonial, quand bien même elle relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux* ».

Néanmoins, et c'est là l'apport principal de l'arrêt, le Conseil d'Etat admet **deux tempéraments à ce principe**.

Ainsi, l'activité de loueur en meublé est **susceptible d'être considérée comme un investissement éligible** aux dispositions précitées si cette activité de location :

- « *est effectuée par le propriétaire dans les conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement* » c'est-à-dire que le propriétaire fournisse aux occupants du bien des prestations para-hôtelières **ou**,
- implique, pour le propriétaire qui en assure directement la gestion, la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains.

Ainsi, le sursis d'imposition dont bénéficie la plus-value d'apport des titres n'est pas remis en cause du fait de la cession, par la société bénéficiaire de l'apport, des titres apportés si le produit de cession est réinvesti dans une activité de loueur en meublé à laquelle est adjoind des prestations de para-hôtellerie.

DROIT FISCAL

Sursis d'imposition et réinvestissement dans une activité de loueur en meublé accompagnée de prestations para hôtelières



Si cette solution nous semble transposable aux plus-values placées en report d'imposition en application de l'article 150-0 B *ter* du Code général des impôts, il n'en demeure pas moins que la prudence reste de mise.

En effet, tout en admettant la possibilité de réinvestir le produit de cession dans une activité de loueur en meublé, le Conseil d'Etat ne se prononce pas sur la substance même des prestations para-hôtelières à fournir pour que le sursis d'imposition perdure dans les opérations d'apport-cession suivies d'un réinvestissement dans ce type d'activité.

Pour plus d'informations : <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-04-19/442946>

L'ÉQUIPE DROIT FISCAL DE LEXCASE



Amaury de CARLAN
Avocat associé
adecarlan@lexcase.com



Philippe DROUILLOT
Avocat associé
pdrouillot@lexcase.com



Matthieu PHILIPPE
Of Counsel
mphilippe@lexcase.com



Charlotte LEPY
Collaborateur
clepy@lexcase.com



Caroline MARIA
Collaborateur
cmaria@lexcase.com



Clémence DUBOIS
Collaborateur
cdubouis@lexcase.com