



L'ACTIVITÉ DE LOUEUR MEUBLÉ PROFESSIONNEL ÉLIGIBLE AU PACTE *DUTREIL*

En vertu de l'article 787 B du Code général des impôts (CGI), les transmissions par décès et les donations de parts ou actions de sociétés ayant fait l'objet d'un engagement collectif de conservation sont exonérées de droits de mutation, à concurrence de 75 % de leur valeur, dès lors que certaines conditions sont réunies.

Pour bénéficier de ce régime de faveur dit « pacte *Dutreil* », la transmission doit notamment porter sur des titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Dans une note figurant sous plusieurs avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal en date du 6 novembre 2015¹, l'administration fiscale précise que l'activité de location meublée est éligible à l'exonération de droits de mutation dans le cadre d'un pacte *Dutreil*.

En effet, l'Administration relève « *qu'en raison des termes employés par le législateur dans le rédaction de l'article 787 B du CGI, les activités commerciales doivent normalement s'entendre de*

celles revêtant ce caractère en droit privé. Toutefois, pour le bénéfice du régime de faveur prévue 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. Présentent ainsi un caractère commercial les activités dont les résultats sont classés dans la catégorie des BIC en application des articles 34 et 35 du CGI. Tel est la cas de l'activité de loueur en meublé à usage d'habitation exercée à titre habituel, qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de service ».

En ces termes, l'administration fiscale va à l'encontre de l'avis émis par le comité de l'abus de droit fiscal qui invitait à distinguer les locations meublées assorties d'aucune prestation et les locations meublées para-hôtelières. Pour le comité, l'activité de location meublée assortie d'aucune autre prestation constitue une activité civile et non une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale au sens de l'article 787 B du CGI. À l'inverse, les activités para-hôtelières de locations meublées ont une nature commerciale et peuvent

faire l'objet d'un pacte *Dutreil*.

Il résulte de cette intervention de l'administration fiscale que l'activité de location meublée, accompagnée ou non de prestations de services, peut faire l'objet d'un pacte *Dutreil* et ainsi bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à l'occasion d'une transmission à titre gratuit.

L'administration prend toutefois le soin de rappeler aux intéressés que ce régime de faveur a été instauré pour favoriser les transmissions d'entreprises et non les transmissions de patrimoines privés. En conséquence, une activité de loueur en meublé non professionnel ne pourra être transmise dans le cadre d'un pacte *Dutreil*, sous peine d'une remise en cause de l'exonération partielle des droits de mutation sur le terrain de l'abus de droit.

PAR
XAVIER BOUTIRON
ADRIEN FOURNIER MONGIEUX
GROUPE PATRIMOINE

1- CADF, aff. n° 2015-07, 2015-08 et 2015-09, 6 nov. 2015