

## Dutreil, IFI, location équipée et location meublée : regards croisés

À propos de Cass. com. 1-6-2023 n° 22-15.152 FD

Un arrêt récent de la Cour de cassation laisse entrevoir la possibilité d'appliquer le bénéfice du régime Dutreil aux sociétés exerçant l'activité de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation. Cette position, contraire à la doctrine fiscale, semble ouvrir des perspectives qu'il convient d'appréhender avec prudence.



**Louis-Guillaume LEFÈVRE**

Notaire associé  
Acteon Notaires

**1** La Cour de cassation, par un arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2023, s'est prononcée sur un litige opposant un contribuable à l'administration fiscale à propos de l'application du régime Dutreil. La société en cause exerçait à la fois une activité de marchand de biens et une activité de location équipée d'un établissement commercial. L'administration fiscale estimait que la transmission des titres de la société n'était pas éligible au bénéfice du régime Dutreil et entendait ainsi rehausser l'assiette de la transmission. Le contribuable s'est pourvu en cassation.

La Haute Juridiction rappelle, au **visa de l'article 35, I-5°** du CGI, que constitue une activité commerciale l'activité de loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation. Elle en déduit, au **visa de l'article 787 B** du CGI, que la cour d'appel aurait dû rechercher si, à la date de la transmission, la société en cause – dont l'activité était précisément celle de « loueur d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation » – n'était à ce titre pas éligible au bénéfice du régime Dutreil (Cass. com. 1-6-2023 n° 22-15.152 FD : RJF 10/23 n° 770).

Cette décision invite à réaliser un état des lieux du droit positif quant à l'éligibilité au bénéfice du régime Dutreil de l'activité de loueur de « biens industriels ou commerciaux équipés » et de celle de « loueur en meublé » et à leur mise en perspective au regard des dispositions applicables en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

### L'activité de location meublée inéligible au régime Dutreil

**2** Le régime Dutreil permet au contribuable souhaitant transmettre sa société (entre vifs par donation, ou à cause de mort

par succession) de bénéficier sous certaines conditions d'un abattement de 75 % sur la valeur des titres transmis, dès lors que l'ensemble des **conditions** prévues par les dispositions de l'article 787 B du CGI sont remplies. Parmi celles-ci figure une condition essentielle relative à l'activité exercée par la société objet de la transmission. Il convient en effet que celle-ci revête une nature « industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale » ou, s'agissant d'une société holding, qu'elle soit animatrice de groupe. L'activité exercée ne peut donc pas être patrimoniale.

**3** Si les **dispositions de l'article 787 B** du CGI semblent claires quant à la nature des activités éligibles, l'activité de « loueur en meublé » prend une délicate place à part. En effet, il n'est pas douteux que cette dernière revête dans certains cas une coloration purement patrimoniale au regard de l'esprit de l'article 787 B, dont l'objectif est de faciliter la transmission des « entreprises », et doit donc être exclue de son champ d'application (tel nous semblerait être le cas d'une société familiale détenant un bien immobilier d'habitation loué en meublé). Mais la situation n'est-elle pas différente dès lors que cette activité est exercée « à plus grande échelle » et de manière « professionnelle » ?

**4** Dans le silence des dispositions de l'article 787 B du CGI, l'**administration fiscale** précise au Bofip (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n°s 15 s.) que l'appréciation de la nature de l'activité éligible peut être effectuée en se reportant « aux indications données dans la documentation afférente à la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (BOI-PAT-IFI-20-20-20-30) ». Dès lors et par renvoi, les activités éligibles au bénéfice du régime Dutreil se définissent par référence à celles figurant aux articles 965 et 966 du CGI applicables en matière d'IFI, ce dernier renvoyant lui-même aux dispositions des articles 34 et 35 du CGI.

Il résulte de cette **imbrication textuelle** que :

- les activités éligibles au bénéfice du régime Dutreil sont définies à l'alinéa I de l'article 787 B du CGI ;
- pour l'appréciation de la nature de l'activité, la doctrine fiscale invite à se référer pour davantage de précisions aux indications données dans la documentation relative à la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ;
- lesdites indications visent les articles 965 et 966 du CGI ;