

La location meublée avec ou sans prestations est éligible à l'exonération Dutreil-transmission.

Rappel du dispositif Dutreil

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 titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur. Pour être éligibles au dispositif Dutreil, les sociétés dont les parts ou actions sont transmises doivent exercer **une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale**. Le pacte Dutreil bénéficie également aux transmissions de biens meubles et immeubles affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle exerçant une activité de même nature.

Location meublée et Pacte Dutreil

La location meublée d'habitation relève des activités éligibles au dispositif «Dutreil-transmission» ? L'Administration répond par l'**affirmative** dans une note figurant sous plusieurs avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal.

Dans cette affaire, deux époux avaient consenti à leurs enfants une donation-partage de parts d'une société ayant pour activité la location de locaux d'habitation meublés et de locaux commerciaux nus.

L'Administration a remis en cause le bénéfice des exonérations sur le terrain de l'abus de droit fiscal (LPF art. L 64).

Le Comité de l'abus de droit fiscal relève que l'activité locative n'était assortie d'aucune autre prestation. Elle exerçait, par suite, une activité civile non éligible au dispositif Dutreil.

Selon l'administration fiscale, les activités commerciales doivent en effet normalement s'entendre de celles revêtant ce caractère en droit privé, ce qui ressort de la rédaction actuelle du BOFIP.

La DGFIP précise que, toutefois, dans une note figurant sous plusieurs avis du Comité de l'Abus de droit fiscal, que, pour le dispositif Dutreil, la doctrine admet qu'il y a lieu de prendre en considération les activités qui sont regardées comme telles au sens du droit fiscal, c'est-à-dire dont les résultats sont imposés dans la catégorie des BIC.

Selon la DGFIP, tel est le cas de l'activité de location meublée à usage d'habitation exercée à titre habituel, qu'elle s'accompagne ou non de prestations de service.

L'éligibilité de cette activité de location meublée au dispositif Dutreil relève donc d'une tolérance administrative.

Il convient d'attendre la que l'administration modifie le BOFIP correspondant pour tenir compte de cette position.

Précisions

Conditions d'éligibilité au LMP : le statut de LMP s'acquiert lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :

- l'un au moins des membres du foyer fiscal doit être inscrit au RCS en tant que LMP,
- les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile, y compris en cas de clôture d'exercice en cours d'année.
- ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

Fiscalité des LMP :

- La location en meublé, sans prestation, n'est pas assujettie à la TVA.
- Les revenus de LMP doivent être déclarés, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur : impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des BIC, impôt sur les sociétés (IS), ou micro-entreprise si le CAHT ne dépasse pas 82 200 €.
- Sauf pour les micro-entreprises, les charges peuvent être déduites du résultat fiscal pour leur montant réel : frais d'établissement, frais d'entretien et de réparation, impôts locaux, frais de gestion et d'assurances, intérêts d'emprunt, amortissement du mobilier et des améliorations.
- Il est possible de pratiquer l'amortissement des locaux (même si le prix d'achat immobilier ne constitue pas une charge déductible).
- Imputation des déficits : Les déficits éventuels peuvent être imputés sur le revenu global sans limitation de montant. L'exonération est totale lorsque la moyenne des recettes ne dépasse pas 90 000 € et que l'activité a commencé depuis au moins 5 ans. L'exonération est partielle dans le cas où ces recettes sont comprises entre 90 000 € et 126 000 € HT.

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15

www.bravard-avocats.com

Mail : contact@bravard-avocats.com

10, rue des Archers - 69002 Lyon