

# APPORT-CESSION : VERS L'ÉLIGIBILITÉ AU REMPLI DES ACTIVITÉS PARAHÔTELIÈRES

Dans un arrêt du 19 avril 2022, le Conseil d'Etat détermine les critères permettant de considérer l'investissement dans une activité de location meublée comme un réinvestissement à caractère économique, excluant ainsi la qualification d'abus de droit dans le cadre d'une opération d'apport-cession réalisée antérieurement à la réforme de 2012 (CE 19 avril 2022, n°442946).

## La réforme de 2012

Depuis le 14 novembre 2012, les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de l'apport de titres à des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés qu'ils contrôlent à l'issue de l'apport sont soumises à un régime de report d'imposition de plein droit.

Ce report d'imposition prend fin (i) lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, (ii) lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés dans un délai de trois ans à compter de l'apport et (iii) lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France.

Par exception, la cession des titres apportés par la société bénéficiaire dans les trois ans de l'apport ne met pas fin au report d'imposition lorsque la société s'engage à réinvestir, dans un délai de deux ans à compter de la cession, au moins 60 % du produit de la cession dans une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière.

Toutefois, ne sont pas éligibles au report les activités de gestion par la société de son propre patrimoine immobilier (CGI, art. 150-0 B ter, I-2°-a), même lorsqu'elles présentent un caractère commercial, industriel, agricole, libéral, artisanal ou financier. Tel est notamment le cas des activités de location d'immeubles meublés ou équipés qui bien qu'assimilées fiscalement à des activités commerciales constituent des activités de gestion de son propre patrimoine immobilier.

Cette législation mettait ainsi un terme au risque de remise en cause des opérations d'apport-cession sur le fondement de l'abus de droit.



FISCALITÉ

APPORT-CESSION  
RÉINVESTISSEMENT  
PARAHÔTELLERIE

**HERALD**

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legendre Avocat associé

## Le régime antérieur du sursis d'imposition

Avant cette réforme, la jurisprudence avait déjà écarté l'abus de droit pour ce type de schéma régi par les dispositions de l'article 150-0 B du CGI lorsque la société bénéficiaire de l'apport réinvestissait une partie du gain dans une activité économique.

Se prononçant sur l'application des dispositions de l'article 150-0 B du CGI, le Conseil d'Etat précise qu'une activité de loueur en meublé ne peut être regardée comme un investissement à caractère économique que si cette activité de location est assortie de prestations parahôtelières (approche identique à celle retenue en matière de TVA) ou si elle implique la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains.

## L'enjeu de la décision

Cette décision permet d'affirmer que la location parahôtelière constitue une activité économique pour l'application du sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du CGI. Elle ne permet pas de considérer que seraient éligibles au report les réinvestissements dans des activités parahôtelières dans le cadre du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI dès lors que ce dernier exclut les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier.

Il serait bon que l'administration se prononce sur l'éligibilité de ce type de réinvestissement au report et, le cas échéant, définisse des critères précis. Dans cette attente, il demeure recommandé que les contribuables souhaitant réinvestir dans une telle activité sollicitent, par rescrit, la confirmation de l'éligibilité du réinvestissement envisagé. L'ampleur des prestations offertes et des moyens matériels et humains mis en œuvre devrait selon nous être déterminante pour établir le caractère commercial de l'activité.