



Guérin
Appremont
Le Jeune
Michaud

HâpyFew

CONFÉRENCE

FAMILY OFFICE ET IMMOBILIER : ACTUALITÉ FISCALE 2022

16 NOVEMBRE 2022

INTERVENANTS :

Pierre Appremont – Avocat, associé

Paméla Le Jeune – Avocat, associée

Avec la participation de :

Sophie Breuil – Associée Fondatrice

SOMMAIRE

1. Actualité fiscale

- L'article 257 bis du CGI : la dispense de TVA
- TVA & Location d'immeubles nus à usage professionnel
- TVA & Indemnités de résiliation des baux commerciaux
- TVA & Vente à réméré
- Droits d'enregistrement & Immeubles par destination
- Taxe de 3 %
- Déductibilité des charges financières – Proposition de directive DEBRA

2. La réalisation d'une activité immobilière

- Quels critères de choix ?
- Précisions sur le Pacte Dutreil

Actualité fiscale



Guérin
Appremont
Le Jeune
Michaud

HâpyFew

➤ Rappel du régime

- **Assimilation de la cession de l'immeuble à une cession « d'entreprise » ou à un transfert partiel de patrimoine qui bénéficie d'un régime de neutralisation de la TVA**

→ Le cessionnaire est considéré comme continuant l'entreprise (l'immeuble loué) du cédant

- ❖ Absence de TVA due
- ❖ Absence de régularisation de la TVA chez le cédant
- ❖ Reprise par le cessionnaire des obligations de régularisation du cédant

- **Conditions d'application :**

→ Pour le cédant :

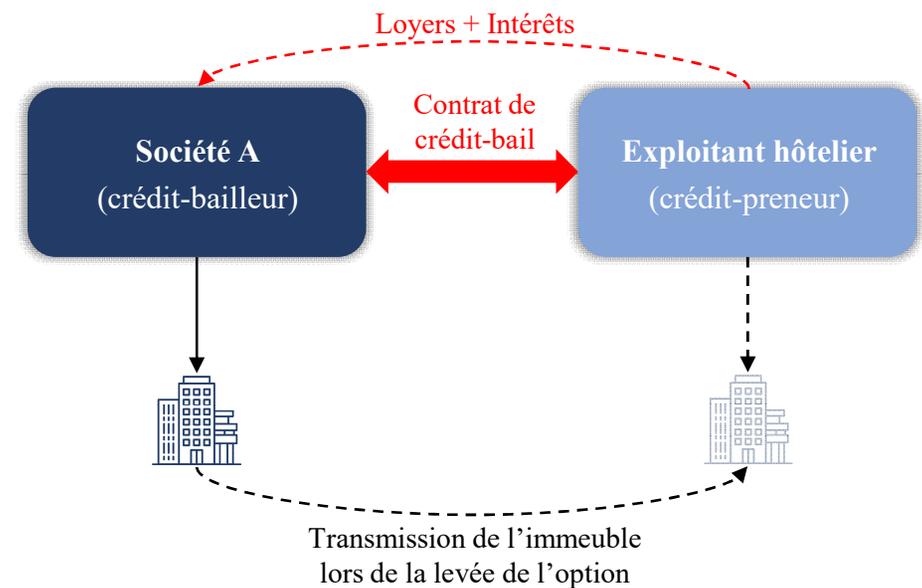
- ❖ Immeuble utilisé pour une activité de location soumise à la TVA
- ❖ Option pour l'assujettissement à la TVA des loyers
- ❖ Immeuble comptabilisé en immobilisation (≠ stock)

→ Pour le cessionnaire :

- ❖ Reprise de l'activité de location soumise à la TVA
- ❖ Inscription de l'immeuble en immobilisation

➤ **Activité d'hôtellerie : réponse ministérielle Grau, 5 avril 2022, QE n° 35808, JOAN 05/04/2022**

- **Principe : identité d'activité entre le cédant et le cessionnaire**
 - Tolérance administrative : pas d'exigence de **stricte** identité d'activité
- **En pratique** : délivrance de rescrits individuels par l'Administration confirmant cette position pour l'hôtellerie
 - Application de l'article 257 bis du CGI à la cession d'un immeuble loué à un exploitant hôtelier par le propriétaire/bailleur audit exploitant hôtelier/locataire
- **Réponse ministérielle Grau : semble mettre fin à cette pratique !**
 - Exclusion de l'application de l'article 257 bis du CGI dans le cas de la levée de l'option d'un contrat de crédit-bail immobilier par un exploitant hôtelier
 - ❖ Motif : l'activité de l'exploitant hôtelier est préexistante à la levée de l'option



➤ CE, 31 mai 2022, n° 451379, SA Anciens établissements Georges Schiever et fils

- **Le Conseil d'Etat procède à deux constats :**

- Mauvaise rédaction de l'article 257 bis du CGI

- ❖ Ne reprend pas correctement la directive TVA qu'il est censé transposer

- Dans sa rédaction actuelle, l'article ne peut dispenser que des opérations soumises à la TVA

- **Cependant**, la doctrine administrative (opposable) permet d'appliquer l'article même lorsque la cession de l'immeuble est exonérée de TVA

➡ **Préférable de viser la doctrine administrative lorsque l'on souhaite appliquer l'article 257 bis du CGI aux cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans (opérations exonérées de TVA) !**

Article 5 bis du PLF pour 2023 :

« Lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens effectuée entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, aucune livraison de biens ou prestation de services n'est réputée intervenir. »

➤ Rep. min. Louwagie, 20 septembre 2022, n° 94

- **Principe : Article 261 D, 2°, du CGI**

→ Les locations de locaux nus à usage professionnel situés en France sont exonérées de TVA

- ❖ Sauf option contraire du bailleur (Article 260, 2°, du CGI)
 - Possibilité de déduire la TVA

- **Question posée**

→ Option applicable aux sociétés situées en France et ayant pour seule activité la location de tels biens dans un autre Etat membre de l'UE ?

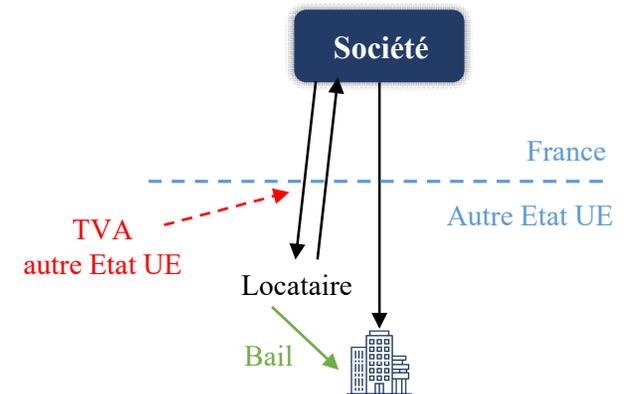
- **Réponse apportée**

→ **Les locations de locaux nus à usage de bureaux ou de commerce effectuées dans un autre État membre de l'UE ouvrent droit à déduction de la TVA française**

- ❖ **Sous réserve que les deux conditions cumulatives suivantes soient remplies**

- les locations sont effectivement soumises à la TVA dans l'Etat membre de situation de l'immeuble ;
- les conditions d'exercice de l'option pour leur taxation en France auraient été réunies si ces locations y avaient été imposables

➡ **Déduction de la TVA non conditionnée à la formalisation d'une quelconque option en France !**



➤ Nouvelle doctrine administrative : BOI-TVA-BASE-10-10-50, 11 mai 2022, §230 et suivants

- **Reprend notamment à son compte plusieurs positions jurisprudentielles**

- **Indemnité de résiliation anticipée** : CE, 27 février 2015, n° 368661, Catleya

- ❖ Soumise à la TVA lorsqu'elle rémunère la renonciation de l'une des parties à son droit d'occuper le bien ou de percevoir le loyer
 - CJUE, 15 décembre 1993, aff. C-63/92, Lubbock Fine & Co : alignement du régime d'exonération des indemnités de résiliation assujetties à la TVA sur celui des loyers
 - Loyers exonérés de TVA = indemnité de résiliation exonérée de TVA

- **Indemnité de remise en état**

- ❖ Soumise à la TVA
 - Rémunère une prestation de services rendue par le bailleur qui consiste à se substituer au preneur pour la réalisation des travaux de remise en état

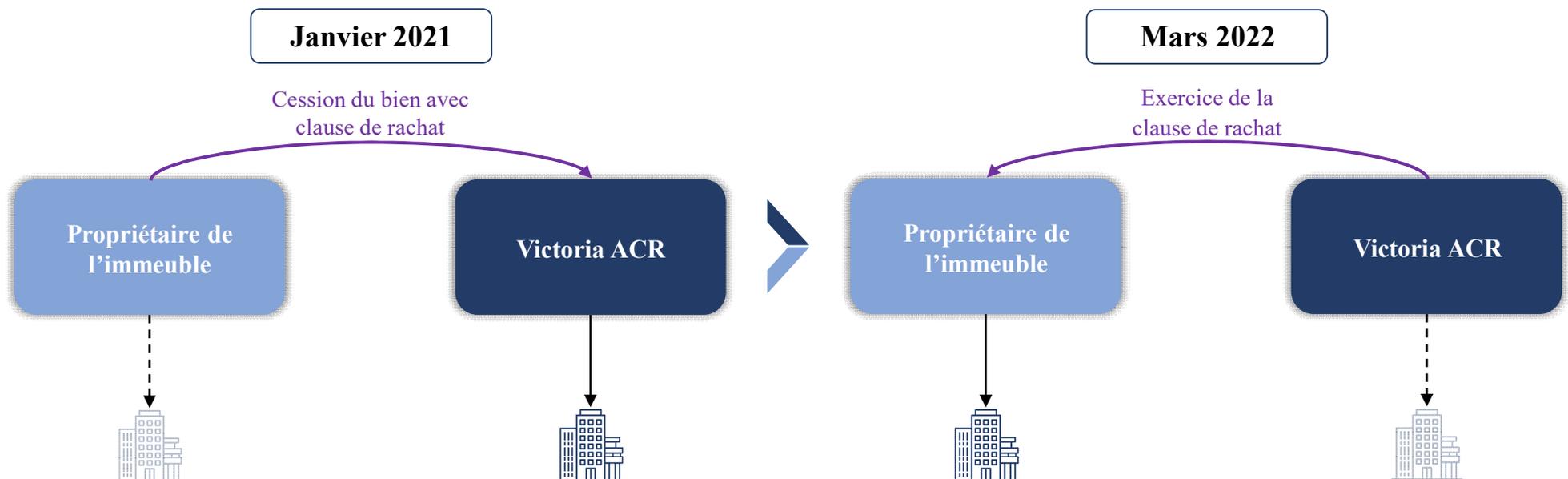
- **Indemnité versée au titre de l'occupation illégale** : CE, 30 mai 2018, n° 402447, Armor Immo

- ❖ Non soumise à la TVA
 - Compense le préjudice causé au propriétaire des locaux du fait de l'occupation

➤ CE, 7 octobre 2021, n° 430136, Victoria ACR

- **Faits :**

- Acquisition d'immeubles avec possibilité offerte au cédant de récupérer son bien dans les 18 mois et moyennant une somme environ égale à 13 % du prix d'acquisition
- La société a considéré être exonérée de TVA, et ce à double titre :
 - ❖ Au titre de la cession d'un immeuble ancien (**exonération immobilière**)
 - ❖ Au titre de son activité d'octroi de crédit (**exonération financière**)



➤ CE, 7 octobre 2021, n° 430136, Victoria ACR

- **Position du CE :**

- **Sur l'exonération immobilière**

- ❖ Exercice de la faculté de rachat par le cédant = condition résolutoire
 - ≠ Livraison de biens

- **Sur l'exonération financière**

- ❖ Risque que la faculté de rachat ne soit pas exercée
 - ≠ Octroi de crédit dès lors que le rachat constitue une simple faculté à la main du cédant

- **TVA applicable à la différence entre le prix d'achat et le prix de revente !**

- ❖ **Rémunère une prestation de services taxable dès lors que cette somme a pour contrepartie de réserver au cédant la possibilité d'obtenir la résolution de la cession et de récupérer son bien**

➤ Article 726, I-2°, du CGI

- **Les cessions de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière sont soumises aux droits d'enregistrement au taux de 5 %**
- **Notion de prépondérance immobilière**
 - Est à prépondérance immobilière une société non cotée « *dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France* » ou de participations dans des personnes morales elles-mêmes à prépondérance immobilière

➤ Cour de cassation, chambre commerciale, 2 décembre 2020, n° 18-25.559

- **Quid des immeubles par destination ?**
 - Non visés par l'article 726, I-2°, du CGI
 - ❖ A ne pas retenir pour le calcul de la prépondérance immobilière
- **Décision applicable pour la Taxe de 3 % !**

➤ Cour de cassation, chambre commerciale, 2 décembre 2020, n° 18-22.512

- **Rappel :**

- La Taxe de 3 % ne s'applique pas aux entités dont l'actif immobilier français représente moins de 50 % des actifs français détenus (ratio de prépondérance immobilière)

- **Faits :**

- Petrarch Holdings Limited détient une créance en compte-courant sur la SCI, que Cacique Investments détient donc indirectement

- ❖ correspond au prêt accordé pour l'acquisition de l'immeuble

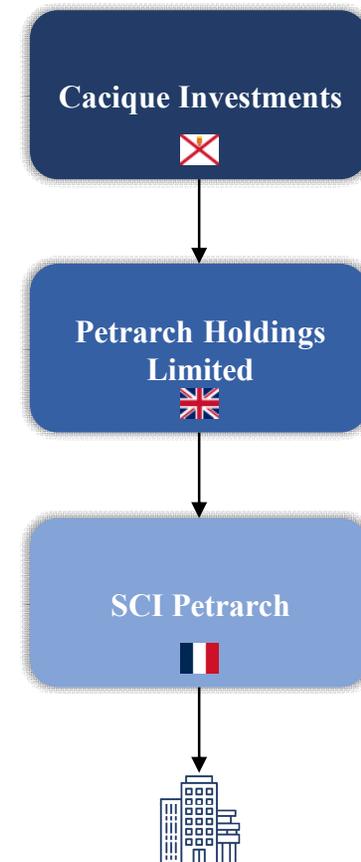
- Différence de point de vue sur le calcul du ratio de prépondérance immobilière

- ❖ Cacique Investments a inclus la créance dans le dénominateur du ratio

- Absence de prépondérance immobilière

- ❖ L'Administration n'a pas inclus ladite créance

- Prépondérance immobilière



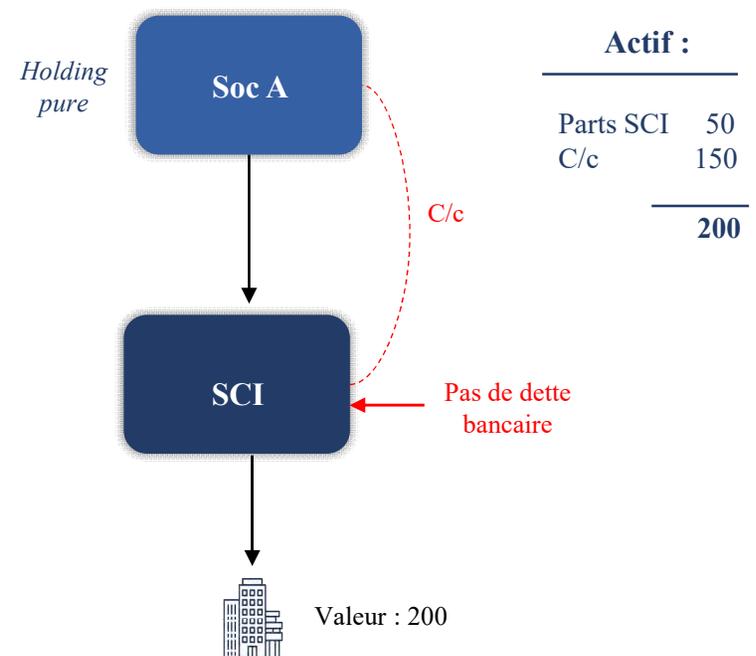
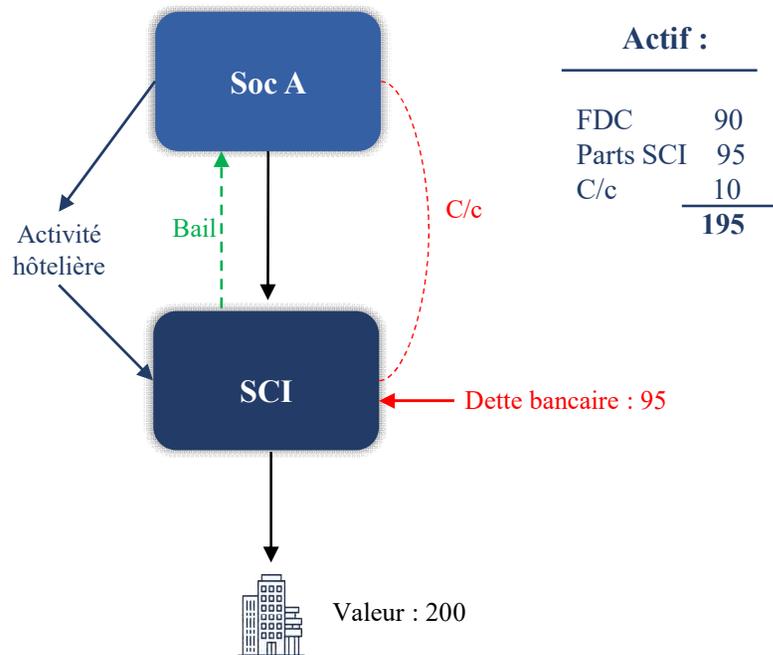
➤ Cour de cassation, chambre commerciale, 2 décembre 2020, n° 18-22.512

- **Position de la Cour de cassation :**

- La méthode de calcul de Caciq Investments consiste, au dénominateur du ratio, à ajouter à la valeur vénale du bien immobilier détenu par la SCI la créance détenue par Petrarch Holdings Limited
 - ❖ ce qui revient donc à prendre en compte deux fois la valeur du bien immobilier
- Une telle méthode de calcul aboutirait à ne taxer que les entités étrangères achetant directement un bien immobilier en France
 - ❖ à l'exclusion de celles qui l'acquerraient par l'intermédiaire d'une société française qu'elles financeraient par un compte-courant
 - Le compte-courant serait considéré comme un actif financier et augmenterait artificiellement le dénominateur du ratio de prépondérance immobilière

➡ Quid pour les autres notions de prépondérance immobilière ?

➤ 2 Exemples : droits d'enregistrement



➤ Proposition de directive publiée le 11 mai 2022 par la Commission Européenne

- **Objectif ?**

- Encourager le financement des investissements en fonds propres (\neq dette)

- **Champ d'application ?**

- Entités soumises à l'IS

- **Date de transposition ?**

- Avant le 31 décembre 2023 pour une application au 1^{er} janvier 2024

- **Introduction de deux nouveaux dispositifs**

- **Mécanisme 1 : nouvelle limitation de la déductibilité des charges financières nettes**

- ❖ Plafonnement supplémentaire de la déductibilité à 85 % du montant des charges financières nettes

- Si montant déductible calculé en application des Règles En Vigueur $<$ 85 % des charges financières nettes
 - Report de la différence sur les exercices futurs
- Si montant déductible calculé en application des Règles En Vigueur $>$ 85 % des charges financières nettes
 - Déductibilité limitée à 85 % du montant des charges financières nettes
 - Absence de report des charges non déductibles sur les exercices ultérieurs (définitivement perdues).

- **Mécanisme 2 : dispositif d'abattement notionnel**

- ❖ Possibilité de déduire, chaque année et pendant 10 ans, un intérêt notionnel calculé
 - sur la base d'un taux d'intérêt sans risque à 10 ans,
 - majoré d'une prime de risque fixée à 1 % (1,5 % pour les PME)

La réalisation d'une activité immobilière



Guérin
Appremont
Le Jeune
Michaud

HapyFew

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ L'investissement dans le secteur immobilier peut prendre des formes assez diverses

- Le traitement fiscal applicable peut donc être assez différent selon la forme retenue !
 - IS / IR
 - Exposition IFI
 - Possibilité de mise en place d'un Pacte Dutreil
 - Possibilité de remploi dans le cadre de l'article 150-0 B ter du CGI (apport-cession)

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

Activité commerciale

- Marchand de biens
- Promotion immobilière
- Hôtellerie / para-hôtellerie
- Co-living / Co-working



- Exonération d'IFI
- Eligibilité au régime de emploi
- Pacte Dutreil

Activité civile / Gestion patrimoniale

- Foncière / Détention long terme



- IFI
- Absence de emploi / Pacte Dutreil

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Le critère

- **Activité civile / patrimoniale ou activité commerciale**

- ❖ Pour que l'activité réalisée avec les immeubles soit éligible au régime fiscal

- **Qualification d'activité commerciale**

Donc s'agissant de mise à disposition de locaux:

➡ **Prestation de services**

*Exemple : Location d'un appartement
Exploitation d'un hôtel*

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ **La location meublée n'est pas une activité commerciale, mais est qualifiée fiscalement de « commerciale »**

- **Les défauts de la qualification commerciale, pas les avantages !**

- IFI : Exclu du régime de faveur (sauf si LMP)

- Incertitude pour le Dutreil, mise à jour du BOFIP : Exclu

- Article 150-0 B ter du CGI (remploi) : Exclu ➡ cf l'arrêt récent CE 19 avril 2022 (voir slide ci-après)

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Régime Dutreil

- **L'activité de location meublée sans services :**

- L'activité de location meublée est considérée comme une activité commerciale au sens fiscal :

- L'activité de location meublée est considérée comme une activité civile au sens du droit privé :

- ❖ Ne permet pas de bénéficier du régime du report d'imposition (Article 150-0 B ter du CGI)

- Pendant longtemps, une incertitude a demeuré :

- ❖ L'ancienne doctrine administrative afférente au régime des Pactes Dutreil et à l'ISF (sur renvoi) ne permettait pas de considérer que l'activité de location meublée puisse bénéficier de l'exonération partielle

- Mais l'Administration considérait malgré tout cette activité comme commerciale !

- Le Comité de l'abus de droit n'était pas de cet avis et considérait cette activité comme civile

➔ **Mise à jour de la doctrine administrative : l'activité de location meublée est désormais expressément exclue, de sorte qu'elle n'est pas de nature à permettre le bénéfice du régime des Pactes Dutreil (ou l'exonération en matière d'IFI) !**

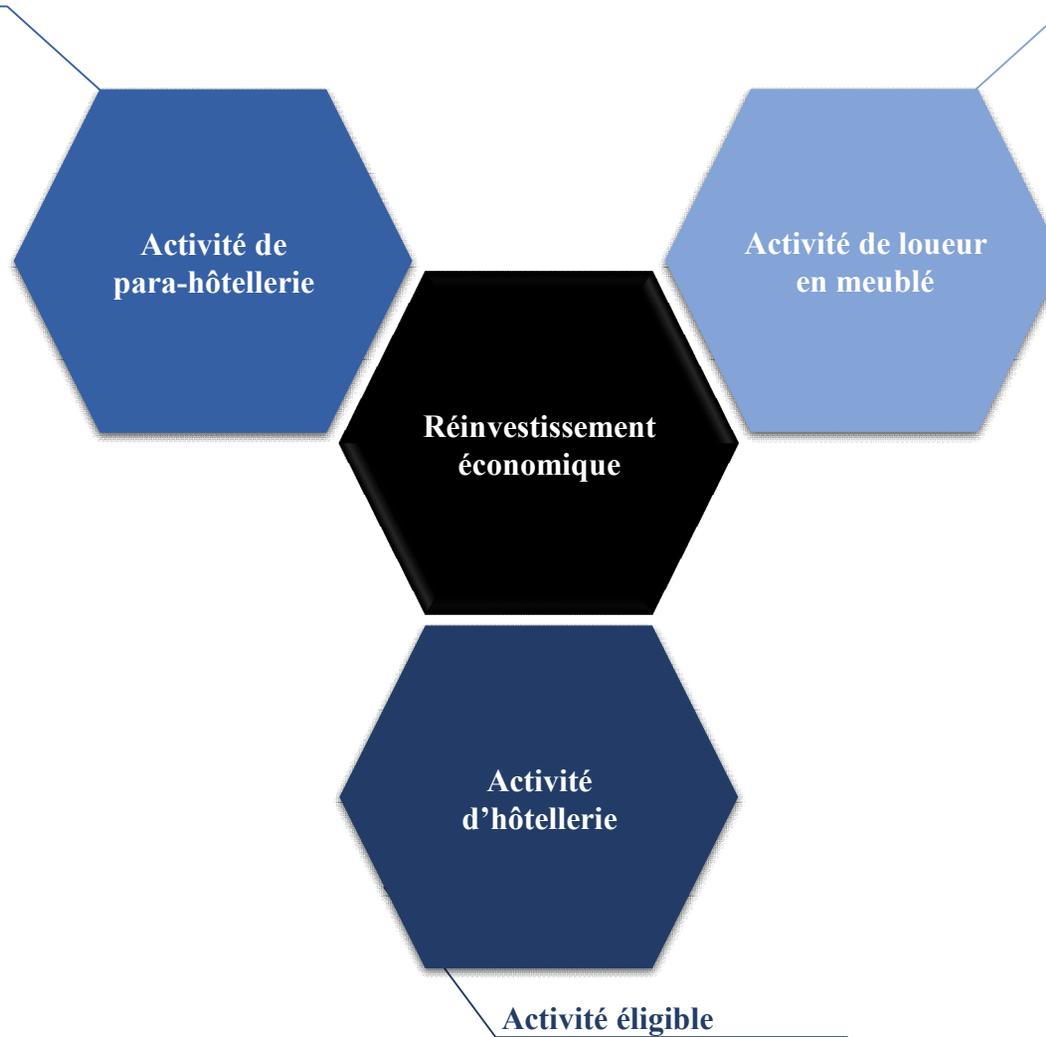
La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Arrêt 150-0 B ter du CGI (remploi) CE, 19 avril 2022, n° 442946 : notion de réinvestissement économique et location meublée

Activité éligible, sous réserve de rendre au moins 3 des 4 prestations suivantes en sus de l'hébergement :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception (même non personnalisée) de la clientèle



Activité non éligible

Sauf :

- si l'activité est effectuée par le propriétaire dans les conditions de la para-hôtellerie

ou

- si l'activité implique pour le propriétaire, « *alors qu'il en assure directement la gestion, la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains* »

Kesako...

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ **Activité de para-hôtellerie (notion TVA)**

- **Rappel :**

→ L'activité est soumise à TVA si :

- ❖ Location meublée **et**
- ❖ 3 des 4 prestations suivantes (article 261 D 4° b. du CGI)
 - Accueil
 - Petit-déjeuner
 - Linge
 - Nettoyage

➡ **Fournies impérativement par le bailleur (mais peuvent être sous-traitées)**

➡ **Peuvent être « optionnelles » ..., mais en pratique doivent réellement être rendues !**

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Activités pour lesquelles l'immobilier constitue le stock de l'entreprise

- **Marchand de biens**
- **Promotion**

→ Pas de difficulté, mais attention à la réalité de l'activité

- ❖ Intention de revendre
 - Rythme des ventes
- ❖ Pluralité d'opérations
 - Au moins 2

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Activité de Marchand de biens / Foncière

- Le droit fiscal sépare les deux activités
- Le monde économique a une approche beaucoup plus pragmatique

➔ Risque potentiel de passage d'une qualification à l'autre

| | Marchand de biens | Promotion immobilière | Foncière |
|-------------------------|--|---|---|
| IS | Frais d'acquisition non déductibles immédiatement | Frais d'acquisition non déductibles immédiatement | Immobilisation / Amortissement Déduction des frais d'acquisition |
| TVA | Difficulté à déduire la TVA d'acquisition avant la revente | Pas de difficulté à déduire la TVA d'acquisition | Application de l'article 257 bis du CGI possible → absence de TVA sur l'acquisition |
| Droits d'enregistrement | 0,715 % en présence d'un engagement de revendre dans les 5 ans | 125 € (engagement de construire) | Taux de droit commun : 5,81 % / 6,41 % |
| IFI | non | non | oui |
| Dutreil / 150-0 B ter | oui | oui | non |

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Activités pour lesquelles l'immobilier constitue un moyen permanent d'exploitation

- **Hôtellerie** ➔ pas de difficulté

→ L'immeuble doit être détenu par la société d'exploitation ou sa filiale

⚠ → Risque si société sœur / cousine ...

- **Location meublée équipée :**

→ Actif d'habitation : para-hôtellerie

→ Actif professionnel : quels critères ?

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ La notion de co-living :

- **Une activité professionnelle / commerciale ?**

→ Le co-living se situe à mi-chemin entre :

- ❖ l'activité de para-hôtellerie
- ❖ l'activité de location meublée professionnelle ou non
- ❖ l'activité de résidence-service (maisons de retraite / résidences étudiantes)

→ Ni l'Administration, ni les juges ne se sont prononcés sur ce point

- **CE, 8 octobre 1975, n° 88229 (profits réalisés par une activité de prestations de services et de location meublée)**

→ Les profits réalisés par des personnes qui fournissent la nourriture et le logement meublé ainsi que les prestations de services y afférentes ont le caractère de bénéfices industriels et commerciaux

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ La notion de co-working : fourniture d'un service global et intégré comprenant la mise à disposition de locaux

- Une activité professionnelle / commerciale ?
 - L'opération doit-elle être considérée comme une et entière ?
 - Les prestations de services sont-elles annexes à la fourniture de locaux (ou inversement) ?
 - ❖ Ni l'Administration ni les juges ne se sont prononcés sur ce point
 - Nécessité d'un seul contrat de prestations de services faisant l'objet d'une facturation unique
 - **Analogie avec la parahôtellerie**

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ Location avec caractéristiques commerciales

- **Loyer variable indexé sur le CA du locataire**
- **Immixtion dans l'activité commerciale du locataire (promotion des lieux, obligations horaires, ...)**
- **Participation au capital du locataire**
 - ➔ **Bref, des critères utilisés par l'Administration pour soumettre à l'IS des SCI (translucides)**

 **Approche « extensive » dangereuse...**

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ **TA de Montpellier, 27 janvier 2020, n° 1803441, SAS Bagest (location d'un centre commercial) & CAA de Toulouse, 27 octobre 2022, n° 20TL01375 (en matière d'IS)**

- **Faits** :

→ Les SNC étaient bailleuses des locaux du centre commercial sans y exploiter un fonds de commerce.

Les modalités de la location étaient particulières :

- ❖ les baux commerciaux portaient sur des locaux nus, mais les baux étaient consentis moyennant un loyer annuel comportant une part fixe et une part variable assise sur le CA réalisé par les exploitants ; et
- ❖ les sociétés bailleuses contribuent
 - à la gratuité du stationnement automobile pour les clients,
 - à la prise en charge de travaux d'aménagements, et
 - aux opérations destinées à promouvoir le centre commercial

- **Position du TA** :

→ Dans ces conditions, la location a la nature d'une activité commerciale

- **Position de la CAA** :

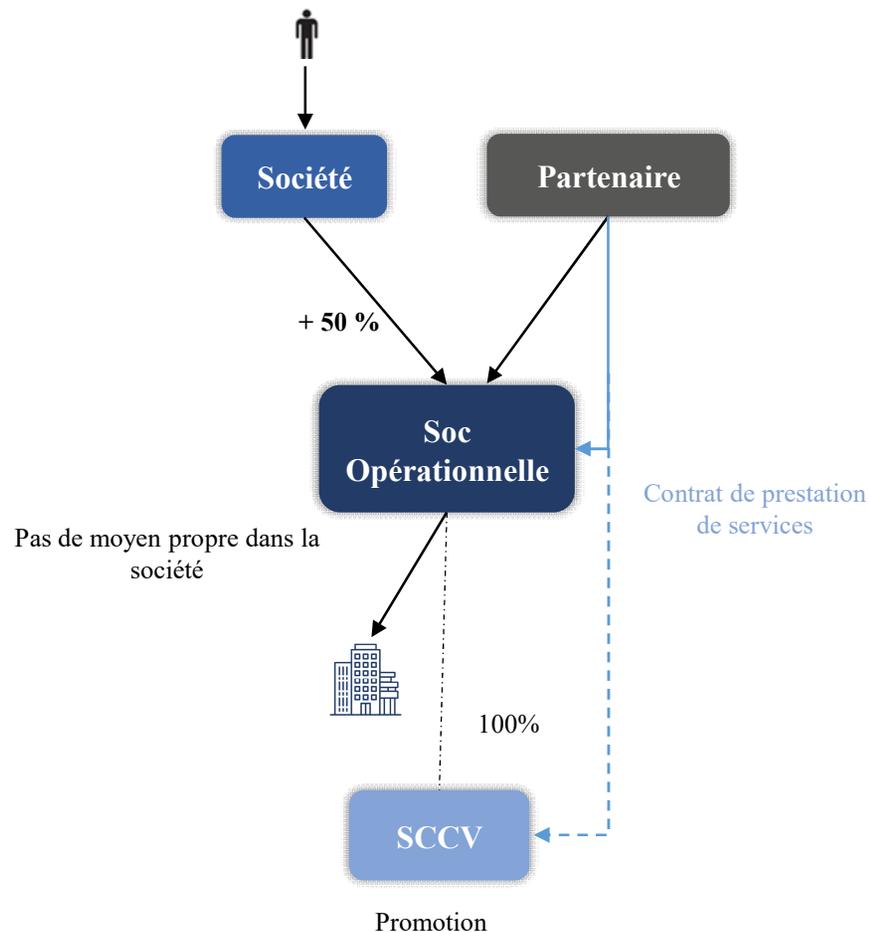
→ Les sociétés ont pour seule activité la location de locaux ➔ **activité civile**

→ Ne permet pas de regarder ces immeubles comme des moyens permanents d'exploitation d'une activité commerciale

La réalisation d'une activité immobilière

Quels critères de choix ?

➤ L'activité réalisée de façon indirecte ?



→ L'investisseur s'appuie sur un partenaire professionnel pour gérer l'activité pour son compte.

→ Très courant dans :

- ❖ L'hôtellerie
- ❖ Marchand de biens / promotion

→ Critères déterminants :

- ❖ Risque / profit ?
- ❖ Délégation

☞ Selon les impôts considérés

- IFI
- Article 150-0 B ter du CGI
- Pacte Dutreil

La réalisation d'une activité immobilière

Précisions sur le Pacte Dutreil

➤ **Le régime du Pacte Dutreil permet de bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 % de la valeur des titres transmis**

➤ **Les conditions d'application (Article 787 B du CGI) :**

- La société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale
- Les conditions suivantes doivent être remplies :
 - **Un engagement collectif de conservation (ECC)**
 - ❖ conclu par le donateur, seul ou avec d'autres associés
 - ❖ pour une durée minimale de 2 ans
 - ❖ portant sur les titres de la société dont les titres sont transmis (sauf cas particulier des sociétés interposées)
 - **Un engagement individuel de conservation (EIC) à l'issue de l'ECC**
 - ❖ pour une durée de 4 ans à compter de la fin de l'ECC
 - ❖ portant sur les titres transmis dans l'acte de donation (ou dans la déclaration de succession)
 - **Exercice d'une fonction de direction dans la société**
 - ❖ pendant la durée de l'ECC et les 3 années suivant la transmission
 - ❖ par l'un des associés ayant souscrit l'ECC ou l'un des donataires ayant pris l'EIC

La réalisation d'une activité immobilière

Précisions sur le Pacte Dutreil

➤ Les conditions d'application (Article 787 B du CGI) :

| Activité | ECC | EIC | Fonctions de direction |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">Exclusion des activités de gestion par une société de son propre patrimoine immobilier (<i>cf. ci-après</i>)L'activité doit être exercée tout au long de l'ECC et de l'EICLes holdings animatrices sont incluses | <ul style="list-style-type: none">Absence de seuil minimal de signatairesNécessairement constaté par un acteDurée de 2 ansPorte sur au moins :<ul style="list-style-type: none"><u>Société cotée</u> : 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote<u>Société non cotée</u> : 17 % des droits financiers et 34 % des droits de voteEngagement réputé acquis étendu aux cas de détention indirecte | <ul style="list-style-type: none">Doit être prévu dans l'acte de donation / successionDurée de 4 ansDémontre à compter de la fin de l'ECCL'EIC porte sur les titres transmis dans le cadre de l'ECC | <ul style="list-style-type: none">Doivent être exercées pendant l'ECC et les 3 ans suivant la transmissionLe titulaire des fonctions doit être l'un des signataires de l'ECC. A compter de la transmission, il peut s'agir de l'un des donatairesPas de vacance de plus de 3 mois (6 mois en cas de décès) |

La réalisation d'une activité immobilière

Précisions sur le Pacte Dutreil

➤ Les activités éligibles au régime

- BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 21 décembre 2021, §15 :
 - « *Pour l'appréciation de la nature de ces activités, il est admis de se reporter aux indications données dans la documentation afférente à la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière* »
- La documentation administrative propre à l'IFI précise notamment que sont à prendre en compte les activités immobilières suivantes (BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 §20) :
 - Les activités de marchands de biens et de promoteurs immobiliers
 - Les activités d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles
- La doctrine exclut cependant toutes les activités de gestion par une société de son propre patrimoine immobilier :
 - location de locaux nus (quelle que soit l'affectation des locaux)
 - location de locaux meublés à usage d'habitation
 - loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaires à leur exploitation
 - promotion en restauration de son patrimoine immobilier, consistant à faire effectuer des travaux sur ses immeubles

La réalisation d'une activité immobilière

Précisions sur le Pacte Dutreil

➤ CA de Paris, 24 octobre 2022, n° 21/00555

- **Titres d'une société holding mixte**

- Caractère principal de l'activité d'animation du groupe

- ❖ Lorsque la valeur vénale des titres des filiales animées représente plus de 50 % de l'actif de la société holding

- **Faits** :

- Donation des titres de la SA FR sous le régime de l'article 787 B du CGI

- ❖ Exonération de droits remise en cause car activité principalement civile (gestion de valeurs mobilières)

- **Position de la CA** :

- Rappelle que :

- ❖ le caractère principal de l'activité d'animation est caractérisé lorsque la valeur vénale des titres des filiales animées par la société holding représente plus de 50 % de son actif total

- ❖ la seule référence à l'actif brut immobilisé n'est pas pertinente

- **Que prendre en compte pour la détermination du caractère prépondérant de l'activité d'animation ?**

- ❖ **Seuls les titres détenus dans des filiales :**

- **exerçant une activité opérationnelle**

- **que la société holding anime**

- ⇒ **doivent être retenus**

CONTACTS



PIERRE APPREMONT

Associé

T +33 (0)1 86 64 11 13

M +33 (0)6 07 16 80 11

pappremont@galm-avocats.com

GALM Avocats

41 avenue de Friedland
75008 Paris



SOPHIE BREUIL

Associée Fondatrice

M +33 (0)6 10 49 61 33

sophie.breuil@hapyfew.fr

HâpyFew

64 avenue de Paris
78000 Versailles



PAMÉLA LE JEUNE

Associée

T +33 (0)1 86 64 11 26

M +33 (0)7 63 52 19 40

plejeune@galm-avocats.com

GALM Avocats

41 avenue de Friedland
75008 Paris