

**IMMOBILIER – CONSTRUCTION**

**ASSURANCE**

**PREVOYANCE – SANTE**

**INGENIERIE FINANCIERE**

**CASH MANAGEMENT**

Groupe FINANCIERE MAUBOURG

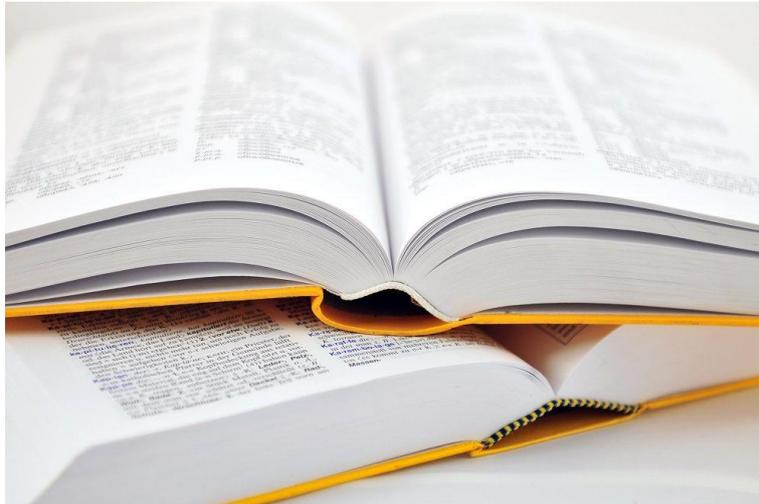
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris

Tél. 01 42 85 80 00

[www.maubourg-entreprise.fr](http://www.maubourg-entreprise.fr)

[info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)

## Les locaux professionnels détenus par une holding sont-ils éligibles au dispositif Dutreil ?



### Jugement

La Cour d'appel admet que l'immobilier d'entreprise détenu par une holding peut bénéficier de l'exonération Dutreil... ce n'est pas exactement ce que dit le BOFiP : explications.

Pour bénéficier de l'exonération Dutreil, les sociétés ou, par assimilation du BOFiP, les holdings animatrices, doivent exercer une activité opérationnelle (commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole) de manière prépondérante. Il n'est pas exigé que l'activité opérationnelle soit exercée à titre exclusif : ainsi une activité civile minoritaire est tolérée.

La prépondérance est déterminée par un faisceau d'indices (depuis le 23 janvier 2020) et est notamment caractérisée lorsque la valeur des actifs (immobilisés ou circulants) affectés à l'activité d'animation représente plus de 50 % de l'actif total.

SELECT PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005216

Conseil en Investissements Financiers enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et  
Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

En application du faisceau d'indices, la Cour d'appel de Paris a retenu comme actifs affectés à l'activité d'animation, les immeubles détenus par la holding en direct et utilisés comme locaux professionnels par une filiale qu'elle anime (les considérant comme des services immobiliers).

Par ailleurs, elle précise qu'une filiale en phase de lancement ou en cours de liquidation n'est, de fait, pas une filiale que la holding peut animer.

Enfin, la Cour d'appel laisse sous-entendre qu'un portefeuille de valeurs mobilières détenu par la holding pourrait entrer dans le champ d'appréciation de la prépondérance opérationnelle. Pour ce faire, il faudrait que la preuve soit apportée que ces liquidités permettraient d'assurer le financement des moyens humains et matériels de la holding, notamment d'accorder des prêts et garanties à ses filiales et/ou de les utiliser pour l'achat de nouvelles sociétés animées.

Cette décision ne peut pas, selon nous, être généralisée :

- d'une part, parce qu'elle a été rendue sur le fondement de l'ancienne rédaction de l'article 787 B du CGI, applicable jusqu'au 31 décembre 2018, modifié par la loi de finances pour 2019 ;
- et, surtout, parce que le BOFiP mis à jour le 21 décembre 2021 inclut la valeur des filiales dans la détermination de la prépondérance mais reste silencieux sur la prise en compte des immeubles affectés aux filiales...

Compte tenu des risques encourus en cas de requalification et de la nécessité d'appliquer strictement la tolérance permettant de considérer comme éligible au Dutreil une holding, nous continuons de privilégier la détention de l'immobilier par la filiale (et non par la holding) afin de détenir uniquement une ou des filiales animées et sécuriser ainsi la qualification d'holding animatrice. A notre sens, et de manière plus générale, seule la valeur des filiales animées détenues par la holding doit être prise en compte dans l'appréciation de la prépondérance opérationnelle, à l'exclusion de tous les autres actifs détenus par la holding (immobilier, SCI, trésorerie, comptes courants d'associés détenus dans une filiale, fusse-t-elle animée par la holding, etc.).

Pour se rallier à la position de la Cour d'appel de Paris du 24 octobre 2022 (et prendre en compte d'autres actifs que la valeur des filiales animées), nous attendons (espérons) une décision confirmative de la Cour de cassation.

La Cour de Cassation a rendu un arrêt, le 11 octobre 2023, allant dans le même sens que la Cour d'appel de Paris. En précisant que les biens mis à la disposition des filiales animées doivent être considérés pour apprécier le caractère prépondérant, la jurisprudence fait un pas de plus vers la prise en compte des immeubles détenus par la holding (en direct ou par le biais d'une SCI) et utilisés comme locaux professionnels par une filiale qu'elle anime.

Néanmoins, le PLF 2024 prévoit d'intégrer dans la loi une définition de la holding animatrice et de la prépondérance de l'activité opérationnelle dans le dispositif Dutreil. Nous restons donc dans l'attente du vote de la loi, et de la mise à jour de la doctrine administrative.

## Contexte

Le caractère prépondérant de l'activité n'est pas requis par la loi, mais précisé par le BOFiP. Ainsi, les sociétés éligibles à l'exonération Dutreil sont celles qui exercent, à titre prépondérant (50 %) une activité opérationnelle, c'est-à-dire une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale, à l'exception des activités civiles.

La Cour d'appel de Paris rappelle, dans cette décision, que cette prépondérance s'applique aux sociétés opérationnelles mais également aux holdings animatrices (contrairement à la décision rendue par le tribunal de première instance).

## Faits et procédure

Un chef d'entreprise a fait donation de la nue-propiété d'une partie des titres de sa holding à ses enfants et petits-enfants en demandant l'application de l'exonération Dutreil.

L'administration a retoqué l'application de l'exonération, considérant que l'activité de la holding était, à titre prépondérant, une activité civile de gestion de valeurs mobilières, et donc non éligible à l'exonération.

## Décision

Bien qu'en définitive les juges concluent à la non-prépondérance de l'activité opérationnelle, ils ont tenu compte dans leur calcul des différents actifs détenus par la holding autres que les seules filiales animées, et notamment les immeubles professionnels détenus par la holding et affectés à l'activité d'une filiale animée.

Plus loin, la Cour d'appel laisse sous-entendre qu'un portefeuille de valeurs mobilières détenu par la holding pourrait être retenu au titre de la prépondérance opérationnelle, si le contribuable est en mesure de prouver que ces placements permettent d'assurer le financement des moyens humains et matériels de la holding, d'accorder des prêts et garanties à ses filiales ou sont utilisés pour l'achat de nouvelles sociétés animées.

## Analyse

### Quels actifs doivent être pris en compte pour déterminer la prépondérance de l'activité opérationnelle ?

A ce sujet, le BOFiP indique seulement : "Le caractère principal de l'activité d'animation de groupe d'une société holding doit être retenu notamment lorsque la valeur vénale des titres de ses filiales exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale représente plus de la moitié de son actif total. " Seule la valeur des titres des filiales est évoquée comme étant un indice de la prépondérance de l'activité opérationnelle.

Le BOFiP précise par ailleurs que la prépondérance se caractérise, depuis le 23 janvier 2020, par un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les conditions de son exercice.

La Cour d'appel de Paris va plus loin dans l'application du faisceau d'indices en considérant comme un actif affecté à l'animation les locaux professionnels détenus par la holding. Elle laisse sous-entendre, par ailleurs, que certains placements financiers de la holding pourraient également être pris en compte s'ils servaient de trésorerie ou de garantie pour la holding ou ses filiales animées.

### *Les locaux professionnels affectés aux filiales*

Dans l'esprit (et pour maintenir une application stricte de la tolérance permettant de rendre éligibles les holdings animatrices à l'exonération Dutreil), seul l'immobilier d'entreprise détenu par les filiales animées et affectés à leur propre activité peut être pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance opérationnelle : la valeur de ces immeubles est retenue au travers de la valorisation des filiales animées, de fait, affectées à l'activité d'animation et faisant basculer la prépondérance du bon côté.

Pour la Cour d'appel, il semble que la détention des locaux professionnels via les filiales ou directement par la holding ne doit pas amener à une conclusion différente : les juges considèrent qu'il s'agit d'un service immobilier fourni par la holding à une filiale qu'elle anime et doit donc être pris en compte favorablement dans le calcul de prépondérance de l'activité opérationnelle.

La Cour d'appel précise en dernier lieu que (tout de même) les biens immobiliers détenus par la holding et affectés à des filiales qu'elle n'anime pas ne sont pas pris en compte dans la prépondérance de l'activité opérationnelle.

Toujours au sens du BOFiP, les filiales ayant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale sont considérées comme affectées à l'activité d'animation : les filiales détenant l'immobilier professionnel (SCI) ne devraient donc pas être prises en compte dans la détermination de la prépondérance de l'activité opérationnelle.

### *Placements financiers et BSA*

La Cour d'appel précise, à juste titre, que des parts de SCR ou de FCPR ne procurent pas à leur détenteur un pouvoir de contrôle et d'orientation stratégique (car, de fait, ces structures sont gérées par des sociétés de gestion) et ne peuvent pas être "animées" par la holding.

Plus contestable, elle statue sur les bons de souscription d'actions (BSA), les excluant de l'activité d'animation, quand bien même il s'agissait de BSA d'une filiale animée par la holding, au motif que ce sont "par nature des actifs affectés à la gestion patrimoniale de la holding et de sa filiale mais ne [caractérisant] pas un service fourni par la holding à sa filiale animée".

Concernant le portefeuille de valeurs mobilières détenu par la holding, le contribuable revendiquait la nature indispensable de ces placements à l'activité d'animation, permettant d'assurer le financement des moyens humains et matériels de la holding, d'accorder des prêts et garanties à ses filiales et destinés à être utilisés pour l'achat de nouvelles sociétés animées.

Sans rejeter formellement l'argument, la Cour d'appel note que le contribuable n'apporte aucune pièce de nature à démontrer l'utilisation de ces actifs à des fins de trésorerie ou de garantie et relève par ailleurs que la filiale animée disposait elle-même de liquidités suffisantes pour financer sa propre activité. L'hypothèse

pourrait donc être retenue lorsque les placements ou liquidités sont effectivement utilisés pour des besoins de trésorerie ou de garantie et que la filiale n'a pas les liquidités suffisantes.

On notera, pour être complet, que les juges considèrent comme affectée à l'animation, une créance d'intérêts courus sur cautions fournies au profit de sa filiale animée : il serait périlleux, à notre sens, d'en conclure que les créances détenues par la holding envers sa filiale (notamment les comptes courants d'associés) sont considérées comme affectées et permettent d'établir la prépondérance de l'activité d'animation.

### **A quelle date apprécier la prépondérance ?**

Initialement, il était "simplement" nécessaire que l'activité opérationnelle prépondérante soit caractérisée au jour de la transmission (c'est-à-dire au jour de la donation ou au jour du décès). Ainsi, même si la société réduisait ou cessait son activité éligible après la transmission, l'exonération Dutreil n'était pas remise en cause (position contestable car contraire à l'esprit du législateur).

Désormais, la loi de finances rectificative pour 2022 légalise la position inverse : l'activité doit être opérationnelle pendant toute la durée du Dutreil (soit 6 ans). Cette modification s'applique à compter du 18 juillet 2022, date de dépôt de l'amendement :

- Aux transmissions (donation ou décès) réalisées depuis le 18 juillet 2022 ;
- Aux transmissions réalisées avant le 18 juillet 2022 dont l'un des engagements de conservation est en cours (ECC, EUC ou EIC) lorsque la société n'a pas cessé d'exercer une activité opérationnelle à cette date. Pour les transmissions intervenues avant le 18 juillet 2022 mais pour lesquelles la société a cessé d'exercer ses activités opérationnelles au profit d'activités civiles (post-transmission), l'exonération ne serait, paradoxalement, pas remise en cause en application de la décision de la Cour de cassation du 25 mai 2022 (dès lors qu'au jour de la transmission la société exerçait une activité opérationnelle).

### **Quelle valeur doit être prise en compte pour les actifs : valeur vénale ou valeur comptable ?**

Les juges de la Cour d'appel de Paris rappellent que la valeur à retenir pour déterminer la prépondérance (50 %) est la valeur vénale et non la valeur comptable au bilan, confirmant ainsi la mise à jour BOFiP du 21 décembre 2021 et d'autres jurisprudences antérieures.

En pratique, cette valeur vénale s'apprécie au moment de la donation (ou du décès en cas de transmission successorale).

### **Qui doit apporter la preuve de la prépondérance ou de la non-prépondérance ?**

Les personnes qui demandent l'application de l'exonération Dutreil, lors d'une donation ou d'une transmission par décès, doivent démontrer qu'ils en réunissent les conditions : la Cour d'appel de Paris confirme ainsi une précédente réponse ministérielle ; ce n'est pas à l'administration de prouver la non-prépondérance opérationnelle de la holding.

### **Quelles conséquences si la prépondérance est à établir ?**

La holding exerce une activité d'animation à titre prépondérant ; elle a donc une activité opérationnelle prépondérante. Une fois cette "formalité" remplie, elle permet au contribuable de bénéficier de l'exonération Dutreil sur l'intégralité de la valeur des titres de la holding (y compris sur la valeur des actifs non affectés à l'animation). Si au contraire, le contribuable échoue à qualifier l'activité d'animation comme prépondérance, la holding est donc passive et l'exonération ne profitera qu'à la valeur des filiales opérationnelles animées.

Vous souhaitez prendre contact avec notre expert patrimonial ?

- [info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)
- 01.42.85.80.00