

ROYAL formation

www.royalformation.com

Immobilier d'entreprise et Pacte Dutreil

Henry Royal

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

▶ Immobilier d'entreprise

1❖ Eligibilité de l'immobilier d'entreprise à Dutreil

1. Société opérationnelle

2. Holding avec activité principale d'animation

1/ Immeuble détenu directement par H

2/ Immeuble détenu indirectement par H

2❖ Comment inscrire l'immobilier à l'actif de l'entreprise

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

1 ❖ Eligibilité de l'immobilier d'entreprise à Dutreil

Résumé

1. Société opérationnelle : 😊 oui ; immeuble d'entreprise éligible si l'immeuble est inscrit à l'actif du bilan de la société, directement ou indirectement.

2. Holding avec activité principale d'animation

- Immeuble détenu directement : 😊 oui

- Immeuble détenu indirectement

- si ratio ≥ 50 % : 😊 oui

- si ratio < 50 % : 😞 non, probablement.

3. Holding passive : 😞 non ; immeuble d'entreprise inéligible.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

1. Société opérationnelle

L'immobilier d'entreprise est éligible au Dutreil s'il est inscrit à l'actif de la société opérationnelle (détention directe ou indirecte).

1/▪ Rép. min. Marini, Sénat, 15 juill. 2004, [n° 10021](#) →

2/▪ BOI-ENR-DMTG-[10-20-40-10](#) →

Différence avec Dutreil entreprise individuelle

Entreprise individuelle CGI 787 C : abattement de 75 %

si le bien est nécessaire à l'exercice de la profession.

Critère indépendant de l'inscription du bien à l'actif du bilan de l'entreprise.

BOI-ENR-DMTG-10-20-40-40, n° 10

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

1/ ▪ Rép. min. Marini, Sénat, 15 juill. 2004, [n° 10021](#)

Applicable à l'ancien Dutreil IFI, transposable au Dutreil DMTG

Pas d'exonération si l'immeuble est détenu par une SCI détenue par le contribuable.

« Il n'est pas envisagé d'étendre le régime de faveur [...] dont peuvent bénéficier les redevables [...] aux parts qu'ils détiennent dans des sociétés civiles immobilières (SCI) ayant pour objet la location (ou la mise à disposition) d'immeubles professionnels au profit de la société d'exploitation dont les titres font l'objet d'un engagement collectif de conservation.

En effet, une telle mesure ne répondrait pas à l'objectif précité de stabilisation du capital social des entreprises. En outre, elle accorderait une exonération partielle en faveur de biens en l'absence de toute contrainte, le redevable [...] pouvant céder à son gré les parts qu'il détient dans de telles SCI.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

2/ ▪ BOI-ENR-DMTG-[10-20-40-10](#)

Seules sont susceptibles d'ouvrir droit à l'exonération les parts ou actions d'une société qui exerce une activité opérationnelle : industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités de nature civile.

L'activité opérationnelle est prépondérante lorsque la valeur **vénale** de **l'actif brut immobilisé et circulant affecté à cette activité** représente au moins 50 % de la valeur vénale de son actif brut total...

Actif immobilisé = immobilisations incorporelles, corporelles, financières

- corporelles : les constructions → immeuble en direct
- financières : participations dans des sociétés → **SCI**.

→ L'immobilier peut être exonéré s'il est inscrit à l'actif de la société opérationnelle, directement ou indirectement, et s'il est affecté à l'activité de cette société.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

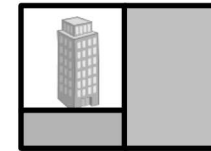
Immobilier d'entreprise non inscrit à l'actif. Exonération ?

OUI IFI Biens professionnels. **NON** Pactes Dutreil

Bilan société A
Immeuble **non inscrit** à l'actif
(détention directe ou SCI)



Bilan société B
Immeuble **inscrit** à l'actif



<p>Dutreil DMTG :</p> <p>NON</p> <p>Pas d'abattement de 75% sur l'immeuble. Rép. min., Sénat, 15 juill. 2004, n° 10021</p>	<p>OUI</p> <p>Abattement de 75% sur l'immeuble</p>
<p>Bien professionnel IFI :</p> <p>OUI</p> <p>Exonération de l'immeuble CGI 975 ; activité principale</p>	<p>OUI</p> <p>Exonération de l'immeuble CGI 965</p>

2. Holding avec activité principale d'animation

Résumé

- Immeuble détenu directement par H : 😊 oui, éligible Dutreil
- Immeuble détenu indirectement par une société immobilière (SCI), fille de H animatrice
2 raisonnements possibles
 1. La SCI n'est pas une participation opérationnelle animée
=> Ratio < 50 % : 😞 non, probablement pas Dutreil.
 2. La SCI est un actif qui participe à l'animation
=> Ratio ≥ 50 % : 😊 oui, probablement Dutreil

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

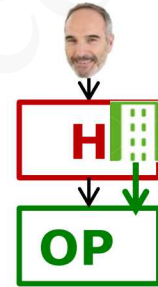
1/ Immeuble détenu directement par H : 😊 oui

La holding a une activité d'animation principale et elle détient l'immeuble d'entreprise **directement**.

L'immeuble est éligible Dutreil.

Cass. com., 14 oct. 2020, [n° 18-17955](#) →

CA Paris, 24 oct. 2022, [n° 21/00555](#), Financière de Rosario →



Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

- Cass. com., 14 oct. 2020, [n° 18-17955](#)

Il n'y a pas que la valeur des filles animées qui comptent ; il y a aussi tous les actifs qui participent à l'activité d'animation : trésorerie, portefeuille de valeurs mobilières, immeuble, créances de participations...

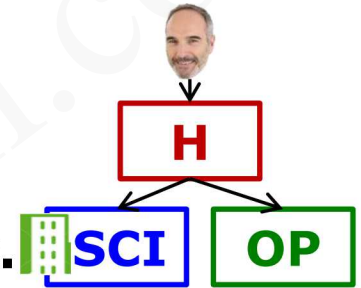
- CA Paris, 24 oct. 2022, [n° 21/00555](#), Financière de Rosario

La holding détient directement l'immeuble qui est intégralement affecté à l'activité opérationnelle à laquelle l'immeuble est donné à bail et dont il constitue le site d'exploitation. Le bail donné à la société opérationnelle pour la jouissance de ce bien immobilier, financé par la holding, caractérise le service immobilier fourni par la holding animatrice à sa filiale exerçant une activité commerciale.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

2/ Immeuble détenu indirectement par H

La holding a une activité d'animation principale et elle détient l'immeuble d'entreprise **indirectement.**



1° Rappel de l'activité d'animation principale

2° Deux raisonnements possibles

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

1° Rappel de l'activité d'animation principale

Les titres de la holding sont éligibles Dutreil si l'activité d'animation est principale : plus de 50 % des actifs sont affectés à l'animation .

Quels actifs prendre en compte ?

Pour le calcul du seuil de 50 % :

- **BOI** : sociétés opérationnelles animées
- **Jurisprudence** : sociétés opérationnelles animées + tous les actifs de la holding qui sont affectés à l'animation.

♦ CA Paris, 24 oct. 2022, [n° 21/00555](#) ♦ CA Paris, 18 sept. 2023, RG [n° 22/00038](#)

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

Ratio jurisprudence :
$$\frac{\text{Valeur vénale des actifs affectés à l'animation}}{\text{Valeur totale de l'actif de la holding}}$$

Les actifs affectés à l'animation comprennent :
les sociétés opérationnelles animées
+ tous les actifs de la holding qui sont affectés à l'animation

Si ratio $\geq 50\%$ \rightarrow animation principale \rightarrow Dutreil pour la valeur de la holding

Si ratio $< 50\%$ \rightarrow pas de Dutreil.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

2° Deux raisonnements possibles

- 1^{ère} possibilité :

Une société immobilière n'est pas une société opérationnelle animée comme l'exige la loi (CGI, 787 B) ; sa valeur ne peut pas figurer au numérateur du ratio.

Il est fort probable que le ratio soit inférieur à 50 %, auquel cas Dutreil n'est pas applicable.

- 2^{ème} possibilité :

La société immobilière comme un actif participant à l'animation et elle est comptabilisée au numérateur.

Il est fort probable que le ratio soit supérieur à 50 %, auquel cas Dutreil est applicable.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

Une société qui détient l'immobilier d'entreprise, fille de la holding animatrice peut-elle être considérée comme un actif qui participe à l'activité d'animation de la holding ?

L'immeuble d'entreprise détenu directement participe à l'animation.

♦ CA Paris, 24 oct. 2022, [n° 21/00555](#) ♦ CA Paris, 18 sept. 2023, RG [n° 22/00038](#) ♦ Cass. com., 11 oct. 2023, [n° 21-24761](#)

Pourquoi pas la société qui détient l'immobilier d'entreprise ?

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

3. Holding passive → immeuble non éligible

Immeuble éligible Dutreil si

- ◆ Société opérationnelle : l'immeuble est inscrit à l'actif
 - Holding animatrice, si l'activité d'animation est principale :
 - l'immeuble est inscrit à l'actif de la holding opérationnelle →
 - ou la holding détient la SCI qui détient l'immeuble, si le ratio de 50 %* est respecté, la SCI étant exclue. →

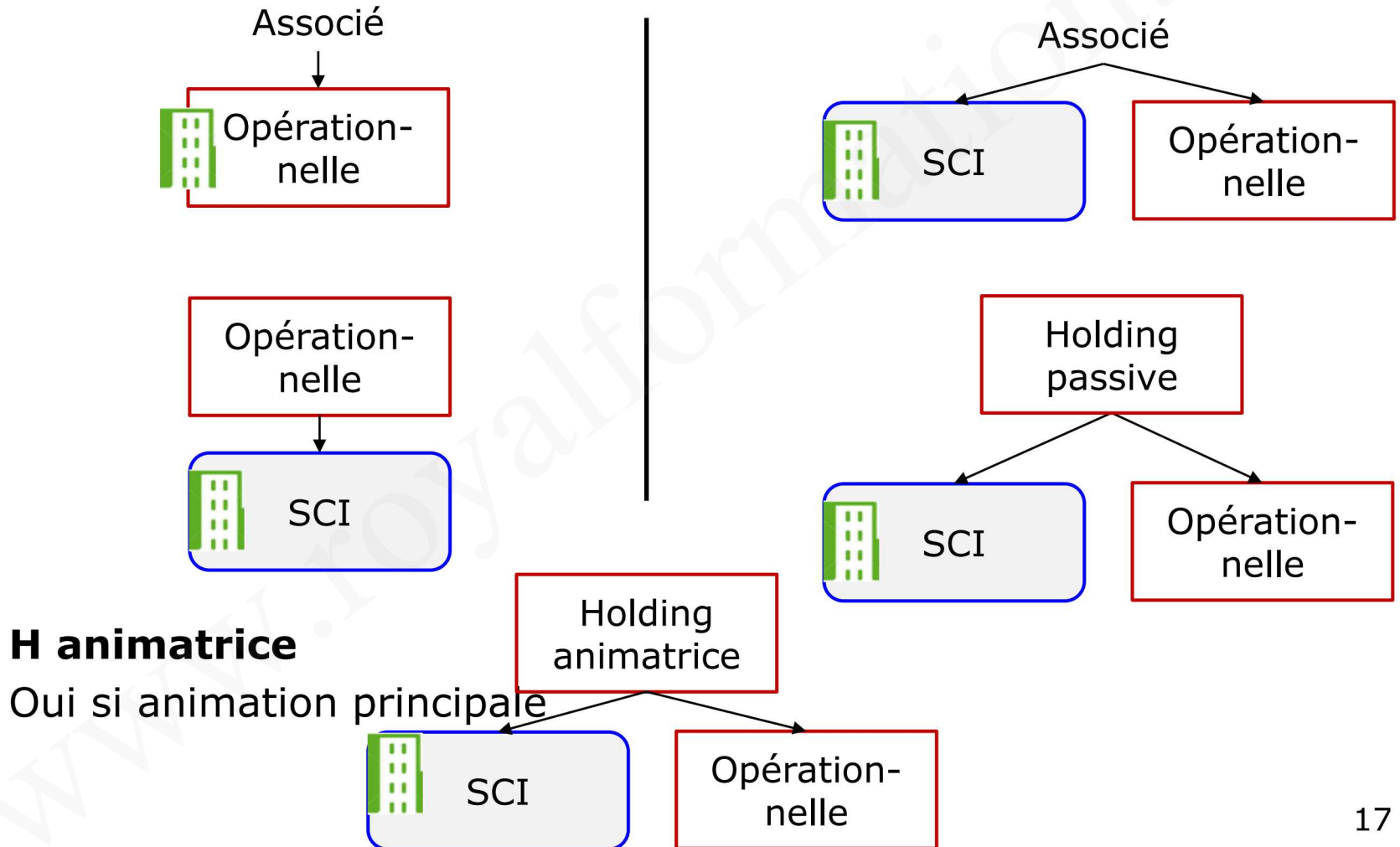
Donc, l'immeuble détenu directement ou indirectement par une holding passive n'est pas éligible.

(L'exonération IFI peut s'appliquer si l'immeuble est loué à la société opérationnelle où le dirigeant exerce son activité principale CGI 975).

* Animation principale Ratio de 50 % : animation principale.

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

Immeuble éligible Dutreil / Immeuble non éligible Dutreil



Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

▶▶ **Immobilier d'entreprise**

- Eligibilité de l'immobilier d'entreprise à Dutreil

→ Comment inscrire l'immobilier à l'actif de la société opérationnelle

Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

2❖ **Comment inscrire l'immobilier à l'actif de l'entreprise**

Sauf exceptions :

- ne pas l'inscrire à l'actif de l'entreprise.

Exceptions. Inscrire l'immeuble à l'actif de l'entreprise :

- s'il fait partie intégrante de l'exploitation
- s'il n'offre pas de perspectives de plus-values
- pour financer son acquisition par la trésorerie de l'entreprise
- pour bénéficier du **pacte Dutreil** DMTG (droits de mutation).

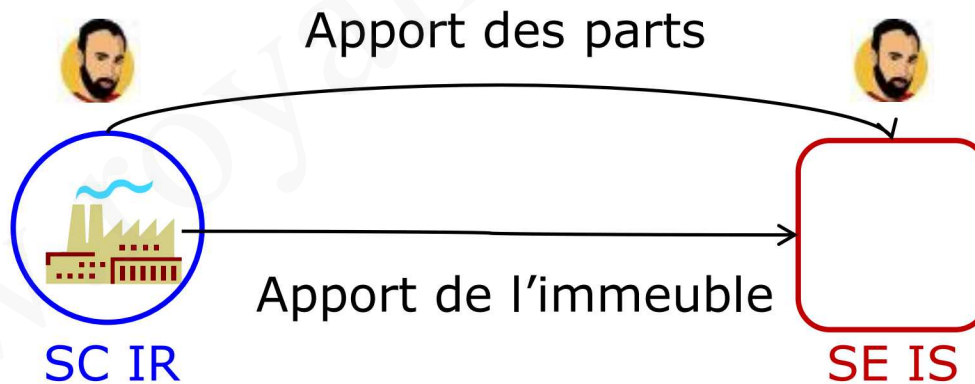
Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

Immeuble d'exploitation

- non inscrit à l'actif de l'opérationnelle : Dutreil non applicable
- inscrit : Dutreil applicable.

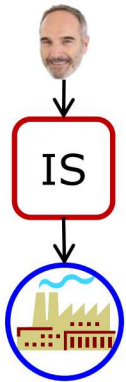
L'immeuble est détenu par une SCI à l'IR :

- Apporter les parts de la SCI à la société opérationnelle à l'IS
- ou faire apporter l'immeuble ?



Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

1) L'associé apporte les parts de la SCI à la SE à l'IS

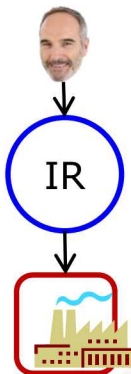


L'associé apporteur des parts de la SCI est rémunéré par des titres de la société opérationnelle.

Holding : l'opérationnelle à l'IS

Fille : la SC à l'IR.

2) La société civile à l'IR apporte l'immeuble à la SE à l'IS



La société civile est rémunérée par des titres de la société opérationnelle.

Holding : la SC à l'IR

Fille : l'opérationnelle à l'IS.

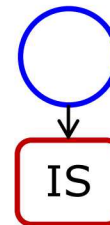
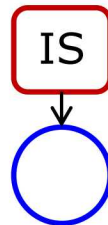
Immobilier d'entreprise et pacte Dutreil

Conséquences fiscales de l'apport par une personne soumise à l'IR à société à l'IS

- De parts de SCI IR à prépondérance immobilière
- De l'immeuble

	Apport	
	Des parts de la SCI	De l'immeuble
Impôt sur la plus-value PV immobilière	Délai de détention : parts sociales. Sursis d'imposition CGI 150 UB	Délai de détention : immeuble. Pas de sursis CGI 150 U

CGI 238 bis K



ROYAL formation

www.royalformation.com

Formation Pactes Dutreil

Henry Royal

https://www.royalformation.com/1808_formation-pacte-dutreil.html

► Objectifs de la formation

Maîtriser le cadre fiscal du pacte Dutreil.

Connaître les opérations autorisées ou non aux différentes phases du pacte Dutreil.

Connaître les dispositions à prendre pour sécuriser le pacte.

Savoir comment transmettre l'entreprise tout en conservant les pouvoirs.

► Plan général

I. Présentation

II. Sociétés. CGI, art 787 B

III. Entreprises individuelles. CGI, art 787 C

IV. Exemples de stratégies Dutreil

https://www.royalformation.com/1808_formation-pacte-dutreil.html

Pactes Dutreil Transmission d'entreprise

I. Présentation

- 1.** Origine, philosophie du pacte Dutreil
- 2.** Synthèse
- 3.** Montant des droits de mutation à titre gratuit (DMTG)
- 4.** Les textes de référence

II. Sociétés. CGI, art 787 B

- 1.** Conditions générales
- 2.** Engagement collectif de conservation ou engagement unilatéral
- 3.** Engagement collectif réputé acquis et engagement post-mortem
- 4.** Engagement individuel de conservation
- 5.** Apport à « holding Dutreil » après la transmission
- 6.** Pacte Dutreil et holding
- 7.** Obligations déclaratives, sanction, prescription
- 8.** Rupture du pacte, conséquences

https://www.royalformation.com/1808_formation-pacte-dutreil.html

III. Entreprises individuelles. CGI, art 787 C

IV. Exemples de stratégies Dutreil

1. Schémas à éviter
2. Transmettre l'entreprise à un enfant : LBO familial
3. Concilier donation et vente
4. Dutreil et professions libérales ; expertise comptable

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance de l'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com



Henry Royal