

À LA COMMISSION DES FINANCES, L'HÔTELLERIE N'EST PAS À LA FÊTE !

Plusieurs amendements votés cette semaine par la Commission des finances visent directement ou indirectement, l'activité hôtelière et dégraderaient la fiscalité applicable aux investissements dans ce secteur.

Tout d'abord, un [amendement](#) a été déposé pour exclure le secteur de l'hôtellerie (et l'immobilier de façon plus générale) du dispositif de l'apport-cession avec emploi prévu par l'article [150-0 B ter du CGI](#).

Cet amendement semble s'inscrire dans la lignée du [rapport](#) établi l'année dernière sur l'économie numérique.

Déjà à cette époque, il était suggéré d'exclure l'hôtellerie de ce dispositif pour orienter les investissements vers « l'économie réelle » (p. 73 du Rapport). Les 300 000 personnes travaillant dans le secteur hôtelier (non délocalisable) apprécieront... Toujours est-il que l'amendement déposé et adopté par la Commission des finances s'inscrit dans cette logique et conduirait, s'il était définitivement voté, à priver d'un mode de financement l'activité hôtelière (qui resterait ouvert à toutes les autres activités économiques !). L'exposé des motifs indique qu'il en résulterait une économie de plusieurs centaines de millions d'euros, cela ne semble pas très fondé et un peu contradictoire avec la volonté d'orienter l'investissement vers d'autres secteurs à privilégier.

➡ En revanche, il est bien certain que cela priverait le secteur hôtelier de plusieurs centaines de millions d'investissement !

Ensuite, et de façon plus indirecte, un autre [amendement](#) prévoit d'assoir les droits d'enregistrement applicables aux cessions de sociétés à prépondérance immobilière non sur le prix de vente des parts ou actions (comme c'est le cas actuellement pour toutes les sociétés) mais sur la valeur vénale des biens immobiliers détenus par ladite société.

Dans la mesure où la notion de prépondérance immobilière retenue pour les droits d'enregistrement ([article 726 du CGI](#), il en existe au moins 6 différentes, 1 par impôt) n'exclut pas les actifs immobiliers affectés à l'activité commerciale de la société qui en est propriétaire, et du fait que l'activité hôtelière nécessite la détention d'immeuble, cet amendement rendrait mécaniquement plus coûteux tout investissement dans le secteur immobilier : une quote-part significative du prix serait soumise à un droit d'enregistrement de 5 % en cas de cession de la société, alors que tel n'est pas le cas pour une autre activité ne nécessitant pas de bien immobilier !

On peut tenter de comprendre la logique qui serait d'éviter un effet d'aubaine en acquérant une société immobilière plutôt que l'immeuble hôtelier lui-même et ainsi écarter l'application de droits d'enregistrement de l'ordre 5 à 6 %. Cependant, cet effet pourrait être constaté pour n'importe quelle

autre activité, puisqu'en cas d'acquisition d'un fonds de commerce, le droit d'enregistrement est de 5 %, alors qu'en cas d'acquisition de la société qu'il exploite, ce droit est de 0,1 % en général.

A titre d'exemple, la vente de Doliprane : 15 Mds € aux dernières nouvelles, pourrait contribuer aux caisses de l'Etat à hauteur de 750 M€... Or, seul le sous-jacent immobilier semble être dans le viseur.

➡ Il y a donc bien une volonté particulière de viser une classe d'actifs : l'immobilier, dont la justification n'est pas évidente (d'autant que le marché immobilier ne semble pas vraiment être « au top »).

On rappellera par ailleurs que les droits encaissés sur les cessions de société abondent le budget de l'Etat et non celui des collectivités locales, ce qui est le cas pour les droits applicables aux cessions d'immeubles, la raison n'est donc pas là.

Enfin un tel dispositif va générer de nombreux contentieux puisqu'il nécessitera de répartir la valorisation établie par les parties pour la transaction sur la société entre les murs et le fonds de commerce (et d'éventuels autres actifs tels que la surcote ou décote des financements existant au niveau de la société, selon l'évolution des taux, par exemple), ce qui ne peut que générer des querelles d'expert et des contentieux. S'il est relativement aisé de valoriser l'un et l'autre des éléments nécessaires à l'activité hôtelière (murs et fonds) quand ils sont dans des sociétés distinctes et qu'il y a un bail (par application d'un taux de capitalisation des loyers), cela est autrement plus complexe si les 2 composantes sont dans la même société, la valeur de l'un étant intrinsèquement dépendante de la valeur de l'autre et réciproquement... Bon courage

À moins que le Parlement, ramené à la raison, laisse la situation en « l'état ». Parfois ne rien faire, c'est déjà faire bien !

CONTACTS

Pierre Appremont, Avocat Associé, pappremont@galm-avocats.com

Samuel Drouin, Avocat Counsel, sdrouin@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver cette Newsletter sur notre site internet dans la section « Actualités » : galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).