

## Lieu d'imposition d'un gain de change immobilier (ce 12.03.2014)

En octobre 2013, le conseil d'état avait jugé que le lieu d'imposition des gains d'un swap sur un emprunt immobilier était celui de la réalisation de ce gain mobilier et non celui de la situation de l'immeuble

[Lieu d'imposition des gains d'un swap d'un emprunt immobilier est le lieu de réalisation du gain mobilier CE 1/10/13 BNPPARIBAS](#)

Vu la convention fiscale entre la France et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôt sur les revenus, signée le 22 mai 1968 ; Les produits résultant d'opérations d'emprunt et de swap réalisées en vue de l'acquisition par une société française d'un bien immobilier situé à Londres **ne peuvent être regardés comme des revenus immobiliers** au sens de l'article 5 de la convention fiscale franco-britannique du 22 mai 1968, dès lors qu'ils ont été réalisés à l'occasion et dans le cadre d'opérations à caractère financier et qu'ils ne proviennent pas de l'exploitation de l'immeuble en cause. Par suite, les stipulations de cet article ne font pas obstacle à la réintégration de ces produits dans les résultats imposables en France de cette société.

Le 12 mars 2014 le conseil d'état décide que le lieu d'imposition d'un gain de change provenant de la vente d'un immeuble est imposable dans l'état de situation de l'immeuble

[Conseil d'État, 9ème et 10ème sous-sections réunies, 12/03/2014, 352212](#)

[Mme Maïlys Lange, rapporteur](#)

[M. Frédéric Aladjidi, rapporteur public](#)

Il résulte des dispositions du I de l'article 209 et de l'article 38 du code général des impôts, dans leur rédaction applicable à l'année 1996, que les gains ou pertes de change associés aux cessions d'éléments quelconques de l'actif, qui constituent une composante de la plus-value ou moins value réalisée, sont pris en compte pour la détermination du résultat de l'exercice imposable en France, sous réserve de l'application des stipulations d'une convention fiscale bilatérale destinée à éviter les doubles impositions.,

Aucune stipulation de la convention franco-japonaise du 27 novembre 1964 ne permet de distinguer les écarts de conversion résultant de l'aliénation d'un bien immobilier des autres profits provenant de l'aliénation de ce bien. Par suite, les gains de change associés à la cession d'un bien immobilier sont, en vertu des stipulations de l'article 5 de cette convention, imposables, comme les autres profits provenant de cette aliénation, dans l'Etat contractant où ces biens sont situés.

La société anonyme Risicor, qui avait pour activité la location d'un immeuble à usage commercial situé au Japon, a comptabilisé des écarts de change réalisés à l'occasion de la cession de cet immeuble en 1996 et du remboursement de l'emprunt destiné au rachat préalable du droit au bail et des aménagements réalisés par le locataire ; elle n'a cependant pas tenu compte de ces sommes pour la détermination de son résultat imposable en France ;

à la suite d'une vérification de comptabilité de la société, l'administration a estimé que ces gains de change devaient être imposés en France, et les a en conséquence réintégrés au résultat imposable de la société de l'année 1996 ; que le pourvoi en cassation la société DGFP Zeta, venant aux droits et obligations de la société Risicor, doit être regardé comme tendant à l'annulation de l'article 2 de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 23 juin 2011 en tant seulement qu'il statue sur le gain net de 4 101 254 francs résultant de la variation du cours du yen en francs entre la date d'acquisition de l'immeuble et sa revente, à l'exclusion du gain de change de 740 000 francs réalisé à l'occasion du remboursement de l'emprunt ;

il est constant que le siège de la société Risicor était situé en France ; que si sa seule activité consistait à louer un immeuble à usage de bureau situé à Tokyo et si la requérante fait valoir que la comptabilité de l'exploitation des locaux était confiée à un cabinet japonais et les comptes approuvés par des commissaires aux comptes locaux, il ne résulte pas de l'instruction que la gestion de l'immeuble était réalisée par un établissement autonome situé au Japon ; qu'il n'est pas établi que le représentant de la société au Japon disposait des pouvoirs de conclure des contrats au nom de la société ni qu'il n'aurait pas un statut indépendant ; qu'il suit de là que l'ensemble des bénéfices de la société Risicor était imposable en France en vertu des dispositions de l'article 209 du code général des impôts, sous réserve de l'application des stipulations de la convention franco-japonaise du 27 novembre 1964 ;

il résulte de ce qui a été dit au point 3 que le gain de change de 4 101 254 francs résultant de la variation du cours du yen en francs entre la date d'acquisition de l'immeuble de la société Risicor et sa revente doit être regardé comme un profit provenant de l'aliénation de l'immeuble, imposable au Japon en vertu de l'article 5 de la convention du 27 novembre 1964 ; qu'aux termes du a) du 1 de l'article 24 de cette convention, dans sa rédaction applicable à l'année d'imposition en litige : " Lorsqu'un résident de France perçoit des revenus du Japon et que ces revenus, conformément aux dispositions de la présente Convention, sont imposables au Japon, la France (...) exempte ces revenus de son impôt (...) " ; que par suite, le gain de change litigieux ne pouvait pas être imposé en France, quand bien même il n'aurait pas été imposé dans l'Etat de situation du bien ;

7. il résulte de ce qui précède que la société requérante est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement du 1er octobre 2009, le tribunal administratif de Paris a rejeté ses conclusions en décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés et de contribution additionnelle à cet impôt auxquelles elle a été assujettie au titre de l'année 1996, à raison de la réintégration dans son résultat imposable de la somme de 4 101 254 francs ;

**D E C I D E :**

Article 1er : L'article 2 de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 23 juin 2011 est annulé en tant qu'il statue sur le gain net de change de 4 101 254 francs résultant de la variation du cours du yen en francs entre la date d'acquisition de l'immeuble de la société Risicor et sa revente.

Article 2 : La base de l'impôt sur les sociétés assignée à la société DGFP Zeta au titre de l'année 1996 est réduite d'une somme de 4 101 254 francs.

Article 3 : La société DGFP Zeta est déchargée des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés et de contribution additionnelle à cet impôt, ainsi que des intérêts de retard, correspondant à cette réduction des bases d'imposition.

Article 4 : Le jugement du tribunal administratif de Paris du 1er octobre 2009 est réformé en ce qu'il a de contraire à la présente décision.

Article 5 : L'Etat versera à la société DGFP Zeta une somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la société DGFP Zeta et au ministre de l'économie et des finances.