



## ETUDES FISCALES INTERNATIONALES

**PATRICK MICHAUD**

Avocat



### **La "S.P.I."**

#### **Dans le régime fiscal français**

L'acquisition d'une maison, d'un appartement, d'un vignoble ou d'une usine peut être réalisée au travers de différents schémas juridiques, fiscaux, comptables et financiers.

Chaque solution d'investissements immobiliers possède ses avantages et ses inconvénients propres selon les choix de l'investisseur.

Un des schémas fréquemment utilisés est celui d'une société, française ou étrangère, ayant une forme commerciale, civile ou celle d'un organisme de droit étranger tel que le trust, la fondation ou la fiducie.

La loi fiscale française a défini différentes règles et obligations fiscales tant en matière de cession des actions de ces sociétés, d'imposition des plus-values en cas de cession, de droit de succession en cas de décès des actionnaires, d'imposition de la valeur des immeubles en France par un impôt sur la fortune ou d'une taxe annuelle de 3%, etc.

Ces dispositions doivent aussi être analysées dans le cadre des traités fiscaux signés par la France.

Les professionnels doivent avoir leur attention attirée par le fait qu'il n'existe pas de définition unique et commune de la Société à Prépondérance Immobilière.

### **ATTENTION :**

### **Chaque type d'impôt possède**

**« sa » définition de la SPI.**

## **1) IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

### **art 244 BIS et suivants CGI**

En principe, la vente par un propriétaire de son immeuble situé en France peut dégager une plus-value.

Cette plus-value est, en principe, imposable - sauf exonération - en France soit en cas de vente de l'immeuble soit en cas de vente des actions de la société propriétaire de l'immeuble.

Il existe de nombreuses exonérations.

L'article 244 bis du Code Général de Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour cette imposition.

## **2) VENTE DES TITRES D'UNE SOCIETE A PREPONDERANCE IMMOBILIERE ("S.P.I.")**

### **art 726 CGI**

Depuis le 1er janvier 1999, la vente des titres d'une société à prépondérance immobilière, française ou étrangère, est soumise à un droit d'enregistrement de 5% sur le prix des actions.

Cette taxe doit en principe être payée au trésor public français par l'acquéreur des titres.

A défaut, le fisc français peut réclamer le paiement de la taxe pendant 10 ans.

L'article 726 du Code Général des Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour cette imposition.

## **3) SUCCESSION DES TITRES D'UNE SPI**

### **(art. 750 ter CGI)**

La loi française prévoit que les héritiers, français ou étrangers, d'une personne décédée et domiciliée à l'étranger sont imposables en France aux droits de succession français sur les immeubles situés en France ou possédés directement ou indirectement, au travers d'une ou plusieurs SPI étrangères.

Les taux des droits de succession peuvent être très élevés (jusqu'à 40% en parents et enfants)

Les traités fiscaux sur les droits de succession peuvent modifier, dans un sens favorable aux héritiers, la loi interne française.

L'article 750 ter du Code Général des Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour cette imposition.

## **3) IMPOSITION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES**

En France, il existe deux impositions annuelles sur la valeur des immeubles.

## **A) L'IMPOT SUR LA FORTUNE**

### **( art 885 L CGI )**

Il s'agit d'une taxe annuelle payable par toute personne physique qui possède en France une fortune nette (après déduction des dettes) supérieure à 750 000 €uros.

Les taux varient de 0,55% à partir de 750 000 €uros pour monter à 1,8% pour les fortunes nettes supérieures à 15 000 0000 €uros.

Les non résidents possédant des immeubles en France sont imposables à cette taxe même si l'immeuble est leur propriété indirecte au travers d'une SPI française ou étrangère.

L'article 885 L du Code Général des Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour cette imposition.

## **B) LA TAXE DE 3%**

### **( 990D CGI )**

La loi prévoit que les sociétés françaises ou étrangères possédant des immeubles en France sont assujetties à une taxe annuelle de 3% sur la valeur des immeubles.

Pour éviter le paiement de cette taxe, plusieurs situations sont prévues par la loi. Notamment lorsque le siège de la société est situé dans un pays ayant signé un traité fiscal d'assistance administrative avec la France et que la société révèle ou s'engage à révéler l'identité de ses actionnaires, la taxe de 3% n'est pas due.

Dans le cadre de cette imposition, le délai de rappel de l'administration est de 10 ans

Ce délai a été ramené à 6 ans dans le cadre de la loi votée en août 2007

L'article 990 D du Code Général des Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour cette imposition.