



**MARS 2025**

**[patrickmichaud@orange.fr](mailto:patrickmichaud@orange.fr)**

## **Les 7 définitions fiscales de la société à prépondérance immobilière**

**La question de la nature des parts de société à prépondérance immobilière est importante pour les praticiens conseils, fiduciaires, banquiers et l'administration**

**Les parts de SPI sont-elles des valeurs mobilières ou des « biens immobiliers »**

**En droit civil elles sont des biens meubles**

**En droit fiscal elles sont assimilées à des immeubles ?**

**Par ailleurs, il n'existe pas une définition unique de la société à prépondérance immobilière en droit fiscal français**

**le législateur a établi des définitions pour chaque type d'imposition**

**ATTENTION le fait d'être non résident par une convention fiscale IR ne vous rend pas non résident en matière successorale (cf les rares traités fiscaux sur**

### **DEFINITION JURIDIQUE1**

**Nature juridique des parts de SCI : meubles ou immeubles.....1**

### **DEFINITION FISCALE2**

**A En matière de droits d'enregistrement3**

**I En Matière De Cession.....3**

**II En matière de droits de succession (art. 750 ter CGI).....4**

**III En matière d'impôt sur la fortune immobilière (art. 965 CGI).....5**

**IV En matière de la taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles (art. 990 D CGI et art. 990 E CGI).....7**

**B Imposition des plus values de cession de SPI10**

**V cession de SPI par un résident.....10**

**VI Cession réalisée par des non résidents.....11**

## DEFINITION JURIDIQUE

Nature juridique des parts de SCI : meubles ou immeubles,

Cass plénière 02.10.15 sur Monaco

Par un arrêt de principe d'Assemblée Plénière en date du 2 octobre 2015 , rendu en matière fiscale , la Cour de cassation confirme que les parts de sociétés à prépondérance immobilière sont des meubles en matière de droits de succession avec MONACO

## DEFINITION FISCALE

En droit fiscal elles sont assimilées à des immeubles ?

Par ailleurs, Il n'existe pas une définition unique de la société à prépondérance immobilière en droit fiscal français

le législateur a établi des définitions pour chaque type d'imposition

ATTENTION le fait d'être non résident par une convention fiscale IR ne vous rend pas non résident en matière successorale (cf les rares traités fiscaux

	Plus value de cession de parts	Enregistrement des cessions des parts	Droits de succession	IFI	Taxe de 3%	Impôt sur les sociétés
<b>Article du CGI</b>	<u>Articles 164 B et 244 bis du CGI</u>	<u>Article 726 CGI</u>	<u>Article 750 ter CGI</u>	<u>Article 965 CGI</u>	<u>Article 990D CGI</u>	<u>Article 219 CGI</u>
<b>Doctrine</b>	<u>BOI-RFPI-PVINR-10-20 du 19/04/2019</u>	<u>BOI-ENR-DMTOM-40-12-09 2012 §150</u>	<u>BOI-ENR-DMTG-10-10-30-12 /09/12</u> <u>Les tribunes</u>	<u>BOI-PAT-IFI -10-20-30 08/06/2018</u>	<u>BOI-PAT-TPC-10-20-du 12/09/12</u>	<u>BOI-IS-BASE-20-20-10-30-du 31/12 /2013</u>

			<u>EFI</u>		<u>Les tribune s EFI</u>	
--	--	--	------------	--	----------------------------------	--

---

## **A En matière de droits d'enregistrement**

---

### **I EN MATIERE DE CESSION**

---

#### **Article 726 CGI Modifié par LOI n°2014-891 du 8 août 2014 - art. 20 (V)**

**BOFIP du 24/04/2024**

#### **Assiette et liquidation du droit d'enregistrement sur les cessions de droits sociaux**

Le 2° du I de l'[article 726 du CGI](#) assujettit au droit d'enregistrement de 5 %.

**En vertu des dispositions de l'[article 726-I du code général des impôts \(CGI\)](#), sont soumis à un droit d'enregistrement de 5% les cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière**

Est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers .....

Lorsque les cessions de ces participations sont réalisées à l'étranger, elles doivent être constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France.

le champ d'application des cessions (section 1, cf. [BOI-ENR-DMTOM-40-10-10](#)) ;  
- les modalités de taxation des cessions (section 2, cf. [BOI-ENR-DMTOM-40-10-20](#)).

[les immeubles par destination ne peuvent être pris en compte pour apprécier la « prépondérance immobilière »](#)  
[Arrêt de la Cour de cassation du 2 décembre 2020, n° 18-25.559](#)

---

## II En matière de droits de succession (art. 750 ter CGI)

---

### **ATTENTION aux rares traités fiscaux sur les successions**

**Le plus souvent la résidence fiscale conventionnelle IR n est pas celle applicable en fiscalite successorale**

### **Rappel en droit internationale privé**

**Nature juridique des parts de SCI : meubles ou immeubles, Cass pléniere 02.10.15 sur Monaco**

La Cour de cassation confirme le principe de droit international privé selon lequel les parts d'une société étrangère, en l'espèce une société anonyme de droit suisse, constituent des valeurs mobilières alors même que l'actif unique de la société était un immeuble situé en France.

[Cour de cassation, Ch civ 1, 20 octobre 2010, 08-17.033,](#)

Justifie sa décision la cour d'appel qui qualifie, par application de la loi du for, les parts sociales d'une société immobilière de biens mobiliers, leur situation à l'étranger étant sans incidence sur leur dévolution conformément à la loi française du lieu d'ouverture de la succession

### [Article 750 ter](#)

Modifié par [LOI n°2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 14 \(V\)](#)

[BOI-ENR-DMTG-10-10-30- 12 /09/12](#)

## Les tribunes EFI

Sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit :

(...)

2° Les biens meubles et immeubles, que ces derniers soient possédés directement ou indirectement, situés en France, et notamment les fonds publics français, parts d'intérêts, biens ou droits composant un trust défini à l'article 792-0 bis et produits qui y sont capitalisés, créances et valeurs mobilières françaises, lorsque le donateur ou le défunt n'a pas son domicile fiscal en France au sens de l'article précité.

Pour l'application du premier alinéa, tout immeuble ou droit immobilier est réputé possédé indirectement lorsqu'il appartient à des personnes morales ou des organismes dont le donateur ou le défunt, seul ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et soeurs, détient plus de la moitié des actions, parts ou droits, directement ou **par l'intermédiaire d'une chaîne de participations**, au sens de [l'article 990 D](#), **quel que soit le nombre de personnes morales ou d'organismes interposés**. La valeur des immeubles ou droits immobiliers possédés indirectement est déterminée par la proportion de la valeur de ces biens ou des actions, parts ou droits représentatifs de tels biens dans l'actif total des organismes ou personnes morales dont le donateur ou le défunt détient directement les actions, parts ou droits.

Sont considérées comme françaises les créances sur un débiteur qui est établi en France ou qui y a son domicile fiscal au sens du même article ainsi que les valeurs mobilières émises par l'Etat français, une personne morale de droit public française ou une société qui a en France son siège social statutaire ou le siège de sa direction effective, et ce quelle que soit la composition de son actif.

Sont également considérées comme françaises les actions et parts de sociétés ou personnes morales non cotées en bourse dont le siège est situé hors de France et dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits

immobiliers situés sur le territoire français, et ce à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société.

Pour l'application des deuxième et quatrième alinéas, les immeubles situés sur le territoire français, affectés par une personne morale, un organisme ou une société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en considération.

### **III En matière d'impôt sur la fortune immobilière (art. 965 CGI)**

#### **[: Impôt sur la fortune immobilière \(Articles 964 à 983\)](#)**

**[L'article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018](#)** a institué un impôt annuel sur la fortune immobilière à compter du 1er janvier 2018.

Cet impôt est codifié de **[l'article 964 du code général des impôts \(CGI\)](#)** à **[l'article 983 du CGI](#)**.

**L'impôt sur la fortune immobilière est un impôt déclaratif, progressif et payable annuellement assis sur les actifs immobiliers détenus par les personnes physiques.**

**Il est institué un impôt annuel sur les actifs immobiliers désigné sous le nom d'impôt sur la fortune immobilière.**

**Sont soumises à cet impôt, lorsque la valeur de leurs actifs mentionnés à l'article 965 est supérieure à 1 300 000 € :**

**L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année :**

**1° De l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes mentionnées à l'article 964 ainsi qu'à leurs enfants mineurs, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ;**

**2° Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes mentionnées au 1° du présent article, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers**

détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

## BOFIP - Impôt sur la fortune immobilière

Les règles qui s'appliquent à l'impôt sur la fortune immobilière sont commentées sous les titres suivants :

- champ d'application (titre 1, [BOI-PAT-IFI-10](#)) ;
  - assiette (titre 2, [BOI-PAT-IFI-20](#)) ;
  - actifs exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (titre 3, [BOI-PAT-IFI-30](#)) ;
  - calcul de l'impôt (titre 4, [BOI-PAT-IFI-40](#)) ;
  - obligations des redevables (titre 5, [BOI-PAT-IFI-50](#)) ;
  - contrôle, pénalités et contentieux (titre 6, [BOI-PAT-IFI-60](#))
- 

### IV En matière de la taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles (art. 990 D CGI et art. 990 E CGI)

#### [Article 990 D En savoir plus sur cet article...](#)

[La taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France](#), directement ou indirectement, par toute entité juridique française ou étrangère, qu'elle dispose ou non de la personnalité morale, est prévue par les [articles 990 D, 990 E, 990 F et 990 G du code général des impôts \(CGI\)](#). Elle est fixée sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers possédés en France et comprend plusieurs possibilités d'exonérations. Son taux est de 3 %.

Les règles particulières à la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France sont commentées dans le présent titre.

Il présente :

- le champ d'application de la taxe ([BOI-PAT-TPC-10](#)) ;
- les entités juridiques exonérées ([BOI-PAT-TPC-20](#)) ;
- les obligations déclaratives concernant les entités juridiques effectivement redevables de la taxe, et les règles relatives au paiement, au recouvrement, au contrôle, aux sanctions applicables et au contentieux ([BOI-PAT-TPC-30](#)) ;
- des précisions diverses ([BOI-PAT-TPC-40](#)).

**Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.**

**Aux fins d'application du présent article, est réputée posséder des biens ou droits immobiliers en France par entité interposée toute entité juridique qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale, un organisme, une fiducie ou une institution comparable, autre qu'une entité juridique visée aux 1°, a et b du 2° et a, b et c du 3° de l'article [990 E](#), qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détenteur d'une participation dans une troisième personne morale, organisme, fiducie ou institution comparable lui-même propriétaire des biens ou droits ou interposé dans la chaîne des participations. Cette disposition s'applique quel que soit le nombre de ces entités juridiques interposées**

**Article 990 E [En savoir plus sur cet article...](#)**

**La taxe prévue à l'article [990 D](#) n'est pas applicable :**

**(...)**

**2° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables,**

**a) Dont les actifs immobiliers, au sens de l'article 990 D, situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas inclus dans les actifs immobiliers les actifs détenus directement ou indirectement que les entités juridiques définies à l'article 990 D ou les entités juridiques interposées affectent directement ou indirectement à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 ;**

**b) Ou dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi qu'aux personnes morales dont ces entités détiennent directement ou indirectement la totalité du capital social ;**

**3° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui ont leur siège en France, dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France :**

**a) Dont la quote-part du ou des immeubles situés en France ou des droits réels détenus directement ou indirectement portant sur ces biens est inférieure à 100 000 euros ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens ou autres droits**

**b) Ou instituées en vue de gérer des régimes de retraite, à leurs groupements, ainsi que ceux, reconnus d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers**

**c) Ou qui prennent la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de fonds de placement immobilier régis par les articles L. 214-89 et suivants du code monétaire et financier qui ne sont pas constitués sous la forme mentionnée à l'article L. 214-144 du même code ou ceux qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'Etat ou le territoire où ils sont établis ;**

**d) Ou qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.**

**L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier ou de la participation mentionnés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1er janvier 2008, au plus tard le 15 mai 2008 ;**

**e) Ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, au lieu fixé par l'arrêté prévu à l'article 990 F, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des actions, parts ou autres droits dont ils ont connaissance à la même date, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux, au prorata du nombre d'actions, parts ou autres droits détenus au 1er janvier par des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité et l'adresse ont été déclarées.**

---

## **B Imposition des plus values de cession de SPI**

---

---

### **I cession de SPI par un résident**

---

#### **[Article 150 UB cliquer](#)**

**Modifié par LOI n°2016-1918 du 29 décembre 2016 - art. 32**

**Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière –**

- les personnes concernées (Chapitre 1, [BOI-RFPI-SPI-10-10](#))**
- les titres de sociétés concernés (Chapitre 2, [BOI-RFPI-SPI-10-20](#))**
- les opérations imposables (Chapitre 3, [BOI-RFPI-SPI-10-30](#)).**

**I.-Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article [150 U](#).**

**Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.**

**II.-Les dispositions du I ne sont pas applicables, au titre de l'année de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.**

---

## **II Cession réalisée par des non résidents**

---

### **[Article 244 bis A](#)**

**[Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 3](#)**

### **[Les Prélèvements fiscaux et sociaux sur les plus values immobilières des non-résidents](#)**

**Sous réserve des conventions internationales, sont soumis au prélèvement mentionné à l'[article 244 bis A du code général des impôts \(CGI\)](#), sur les plus-values immobilières de source française, réalisées à titre occasionnel :**

**- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#) ;**

- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ;
- les sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#), au prorata des droits détenus par des associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France ;
- les fonds de placement immobiliers mentionnés à l'[article 239 nonies du CGI](#), au prorata des parts détenues par des porteurs qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège est situé hors de France.

Le BOFIP n examine successivement :

- le champ d'application du prélèvement (titre 1, [BOI-RFPI-PVINR-10](#)) ;
- la liquidation du prélèvement (titre 2, [BOI-RFPI-PVINR-20](#)) ;
- le recouvrement du prélèvement (titre 3, [BOI-RFPI-PVINR-30](#)) ;
- le caractère libératoire du prélèvement (titre 4, [BOI-RFPI-PVINR-40](#)).

I.-1. Sous réserve des conventions internationales, les plus-values, telles que définies aux e bis et e ter du I de l'article [164 B](#), réalisées par les personnes et organismes mentionnés au 2 du I lors de la cession des biens ou droits mentionnés au 3 sont soumises à un prélèvement selon le taux fixé au deuxième alinéa du I de l'article [219](#).

(...)

3. Le prélèvement mentionné au 1 s'applique aux plus-values résultant de la cession :

- a) De biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens ;
- b) De parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies ;
- c) D'actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C, lorsque le cédant détient directement

**ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;**

**d) D'actions de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées au 3<sup>o</sup> nonies de l'article 208, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;**

**e) De parts ou droits dans des organismes de droit étranger qui ont un objet équivalent et sont de forme similaire aux fonds mentionnés au b ;**

**f) De parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, quelle qu'en soit la forme, présentant des caractéristiques similaires, ou soumis à une réglementation équivalente, à celles des sociétés mentionnées aux c et d, dont le siège social est situé hors de France, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de l'organisme dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;**

**g) De parts ou d'actions de sociétés cotées sur un marché français ou étranger, autres que celles mentionnées aux c et f, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens et droits mentionnés au 3, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les parts ou actions sont cédées. Si la société dont les parts ou actions sont cédées n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession ;**

**h) De parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés au 3. Si l'organisme dont les parts, actions ou droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est**

appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

II.-Lorsque le prélèvement mentionné au I est dû par des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu, les plus-values sont déterminées selon les modalités définies :

(...)

IV.-L'impôt dû en application du présent article est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession, sous la responsabilité d'un représentant désigné comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

---

## D En matière d'impôt sur les sociétés (art.219 CGI)

---

### Article 219 CGI

#### BOI-IS-BASE-20-20-10-30-du 31/12 /2013

#### I. Définition de la prépondérance immobilière

La définition des sociétés à prépondérance immobilière pour la mise en œuvre du régime des plus-values de cession de titres à l'impôt sur les sociétés figure au [a sexies-0 bis du I de l'article 219 du CGI](#).

*Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession de ces titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article [L. 313-7](#) du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles ou les droits mentionnés à la phrase*

***précédente lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.***