

DÉFINITIONS DES TITRES DE SOCIÉTÉS A PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (SPI) DANS LE DROIT FISCAL EN VIGUEUR

I. Dispositifs faisant appel à cette notion ou une notion proche

◆ **Article 219 I a quinquies du CGI et 46 quater-0 RH de l'annexe III** : exclusion des titres SPI du régime d'exonération des plus-values à long terme afférents à des titres de participations.

◆ **Articles 257 6° CGI (mais aussi 35.1 1° et 1115)** : Seules les règles TVA sont prises en compte. *Stricto sensu*, le régime des marchands de biens vise les « sociétés immobilières » et pas « à prépondérance immobilière ».

◆ **Article 150 UB CGI** : plus-values immobilières des particuliers.

◆ **Article 151 septies B** : plus-values immobilières des professionnels.

◆ **Article 238 bis JA et CGI et 171 P bis de l'annexe II** : imposition à l'IS au taux de 16.5 % des plus-values de réévaluation des immeubles et titres de SPI.

◆ **Article 244 bis A CGI** : plus-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière par des non-résidents.

◆ **Article 726.I.2° CGI** : droits d'enregistrement de 4.8 % sur les cessions de participations dans sociétés à prépondérance immobilière.

◆ **Article 750 ter CGI** : territorialité des droits de mutation à titre gratuit

◆ **Articles 990 D et E** : taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales.

Les régimes propres aux SIIC, SICOMI etc ne sont pas évoqués.

En outre, l'article 25 de la loi de finances pour 2006 introduit un dispositif lié à l'immobilier :

◆ **Article 39-1-5°**: plafonnement de la déduction des provisions pour dépréciation des immeubles de placement et des titres de participations. En tant que tel ce dispositif ne vise pas les sociétés à prépondérance immobilière. Mais il retient une définition des immeubles de placement.

II. Contenu des définitions applicables : convergences et divergences

Éléments constants

Éléments variables

➤ **Pourcentage d'actifs immobiliers** : 50 %

➤ **Valeur des actifs** : Valeur réelle

➤ **Définition des Actifs immobiliers** :

– Biens et droits immobiliers détenus par l'entreprise

D'une manière générale, sont pris en compte tous les droits réels immobiliers.

– Inscrits en immobilisations

Les immeubles inscrits en immobilisations sont toujours pris en compte sauf, dans certains

cas, s'ils sont affectés à la propre exploitation de l'entreprise

– Inscrits en stocks

Tous les dispositifs prennent en compte les immeubles en stocks

Cas particulier : l'article 238 *bis* JA exclut par construction les immeubles en stocks qui ne peuvent pas, pour des raisons comptables, être réévalués.

➤ **Date ou délai d'appréciation pour la détention des actifs**

- date de la cession ou du fait générateur : 151 *septies* B, 750 ter D, 990 D et E, 238 *bis* JA
- date de clôture des 3 exercices qui précèdent la cession : 150 UB, 244 *bis* A, 257.6°
- date de la cession + année qui précède la cession : 726
- date de la cession ou clôture du dernier exercice précédent : **219 I a quinquies**

➤ **Détention directe ou indirecte**

- Les articles 150 UB, 244 *bis* A et la doctrine TVA ne retiennent pas les immeubles détenus à travers des sociétés pour apprécier la prépondérance immobilière.

➤ **Droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier** : l'article **219 I a quinquies** prévoit de prendre en compte dans les actifs immobiliers 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. Idem pour les actifs professionnels des entreprises relevant de l'impôt sur le revenu (article 151 *septies* B).

➤ **Exclusion des titres de sociétés cotées** : Toutes les définitions de sociétés à prépondérance immobilière excluent directement ou indirectement les titres de sociétés cotés sauf les articles 219 I a quinquies et 238 bis JA. L'exclusion est toujours législatrice sauf pour les articles 990 D et E où elle est doctrinale (mais sous-entendue par les textes).

➤ **Exclusions de sociétés particulières** : SICOMI : 244 *bis* A (par assimilation), 726, 990 D et E (par doctrine), Organismes HLM et assimilés : 726 Sociétés soumises à l'IS : 150 UB

➤ **Exclusion des immeubles affectés à la propre exploitation de l'entreprise** : **219 I a quinquies**, 150 UB, 244 *bis* A, 750 *ter* A 2°, 257 6°, 39 1 5° (article 25 LF pour 2006 + immeubles donnés en location à une entreprise liée). Abattement réservé aux immeubles affectés à la propre exploitation de l'entreprise pour l'abattement sur les plus-values immobilières des professionnels (article 151 *septies* B).

➤ **Exclusion des biens situés hors de France** : 726, 750 *ter* A, 990 D et E