

**Patrick Michaud et Benjamin Briguaud**

**Les définitions fiscales des Sociétés à Prépondérance Immobilière**

V2.10.14

	Plus value de cession de parts	Enregistrement des cessions des parts	Droits de succession	ISF	Taxe de 3%	Impôt sur les sociétés
Article du CGI	Articles <a href="#">164 B</a> et <a href="#">244 bis</a> du CGI	<a href="#">Article 726 CGI</a>	<a href="#">Article 750 ter CGI</a>	<a href="#">Article 885 L</a>	<a href="#">Article 990D CGI</a>	<a href="#">Article 219 CGI</a>
Doctrine	<a href="#">BOI-RFPI-PVINR-10-20 du 06/06/2014</a> -	<a href="#">BOI-ENR-DMTOM-40-30-09 2012 §150</a>	<a href="#">BOI-ENR-DMTG-10-10-30-2012 /09/12</a> <a href="#">Les tribunes EFI</a>	<a href="#">: BOI-PAT-ISF-30-40-50- du 10/06/13</a>	<a href="#">BOI-PAT-TPC-10-20-du 12/09/12</a> <a href="#">Les tribunes EFI</a>	<a href="#">BOI-IS-BASE-20-20-10-30-du 31/12 /2013</a> -

<b>Définition de la SPI</b>	<p>La SPI est <b>notamment</b> un organisme 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 d'immeubles situés. 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.</p>	<p>Est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, 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 elles-mêmes à prépondérance immobilière. Sont exclus de cette définition les SPI dont les droits sociaux sont négociés sur un marché réglementé au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier</p>	<p>Sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit :</p> <p>2° Les biens meubles et immeubles, que ces derniers soient possédés directement ou <b>indirectement</b>, situés en France</p> <p>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. »</p>	<p>Les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers.</p> <p>Ne sont pas considérées comme placements financiers les actions ou parts détenues par ces personnes dans une société ou personne morale 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. Il en est de même pour les actions, parts ou droits détenus par ces personnes dans les personnes morales ou organismes mentionnés au deuxième alinéa du 2° de l'article 750 ter.</p>	<p>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.</p>	<p>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 <a href="#">L. 313-7</a> 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</p>
<p>Les définitions fiscales des sociétés à prépondérance immobilière @EFI maj octobre 2014</p>						

<b>Assiette</b>	Il existe deux sortes d'assiette : -Si le cédant est imposable à l'impôt sur le revenu -Si le cédant est imposable à l'impôt sur les sociétés	<u><a href="#">Article 726 II CGI (nouveau)</a></u>  Valeur des immeubles diminués des emprunts d'acquisition majorés des autres actifs		Art 885 T CGI A partir du 1/1/12 : Valeur des parts majorés des comptes courants d'associés	Valeur vénale brute de l'immeuble situé en France	
<b>Taux</b>	33% ou 19% Majoré de la CSG	5%	0 à 60%	De 0 à 0,5%	3%	19% si SPI cotée 33% si non cotée
<b>Formalités</b>	Déclaration et paiement dans le mois de la cession avec nomination d'un représentant fiscal responsable	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	Déclaration et paiement dans les 6 ou les 12 mois du décès	Déclaration et paiement annuels à établir le 15 juin	Déclaration et paiement annuels à établir le 15 juin	
<b>Garantie de paiement</b>	Nécessité d'un représentant fiscal responsable du paiement				L'immeuble peut servir de garantie de paiement	