

LES SOCIETES A PREPONDERANCE IMMOBILIERE EN FISCALITE

Les six définitions

Par Benjamin BRIGUAUD¹ et Patrick MICHAUD²

V2 11 :14

La question de la nature des parts de société à prépondérance immobilière est importante pour les praticiens conseils, fiduciaires, banquiers.

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

La réponse ou les réponses à cette question simple sont en effet déterminantes pour les applications des règles de droit tant en matière de règlement successoraux et de garanties bancaires, qu'en matière de taxation à la fois au niveau du droit fiscal interne et en fiscalité internationale.

Au niveau du droit international privé	2
Au niveau du droit international fiscal	3
Le droit fiscal interne	3
Le droit fiscal international	3
Les solutions envisagées par l'OCDE	3
Les solutions des traités conclus par la France	4
Tableau comparatif- éléments cédés	7
Analyse comparative de la condition tenant à la cotation de la société	9
Analyse de la composition du ratio de prépondérance immobilière :	10
Analyse comparative de la composition du numérateur du ratio de prépondérance immobilière	11
Analyse comparative de la composition du dénominateur de la SPI	13
Analyse comparative de la période d'examen du ratio de prépondérance immobilière	15
Analyse comparative de la valorisation des éléments d'actif	16
Les textes du Code général des impôts définissant la société à prépondérance immobilière ..	18
En matière de droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 du CGI)	18
Nouvelle règle d'assiette à compter du 1 ^{er} janvier 2012	19
En matière de droits de succession (art. 750 ter CGI)	19
En matière d'impôt sur le revenu (PV- art. 150 UB CGI)	20
En matière d'impôt sur la fortune (art. 885 L CGI)	21
Nouvelle règle d'assiette à compter du 1 ^{er} janvier 2012	21
En matière du prélèvement sur les plus values immobilières (art. 244 bis A CGI)	22
En matière d'impôt sur les sociétés (art.219 CGI)	23
En matière de la taxe de 3% (art. 990 D CGI et art. 990 E CGI)	24

ATTENTION 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.

¹ Sciences po

² Avocat à Paris, responsable éditoriale du site Etudes fiscales internationales

Chaque type d'impôt possède « sa » définition de la Société à Prépondérance Immobilière (« SPI »).

Au niveau du droit international privé

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.**

Les parts de cette société à prépondérance immobilière sont donc soumises au droit successoral du domicile du décédé, en l'espèce domicilié en France et non au droit de la société en l'espèce la suisse. Il convient de noter que la propriété en direct de l'immeuble n'aurait pas changé la règle de droit puisque celui était situé en France .Ce n'est que dans la situation d'un domicile du décédé autre que la France que le droit successorale aurait été différent

Les spécialistes initiés à ces situations comprendront les intérêts d'abord juridiques d'acquérir un immeuble par l'intermédiaire d'une une société éventuellement une société civile de droit français.et ce afin d'une part de faire coller la situation successorale à la loi du domicile et d'autre part de bénéficier des traités fiscaux signés en la matière

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

La cour de cassation confirme sur ce point l'arrêt d'appel de Chambéry du 4 mars 2008 qui a retenu pour la détermination des droits des héritiers réservataires et de la portion de biens disponibles d'une succession ouverte en France, **les parts sociales de la société anonyme suisse, société immobilière Maison Royale, donnant droit à l'usage exclusif d'un appartement à Genève et les inclut dans la succession ouverte en France;**

La Cour de cassation confirme que cet arrêt de Chambéry énonce **exactement**, les qualifiant par application de la loi du for, que

Ces parts sociales constituent des biens mobiliers dont la situation à l'étranger est sans incidence sur leur dévolution conformément à la loi française du lieu d'ouverture de la succession, au lieu du dernier domicile d'Ali X...

Le droit international privé applicable à la France ne modifie donc pas le caractère mobilier d'es parts des personnes morales et ce quelque soit la nature des actifs détenus ou le siège de la société.

Il n'en est pas de même en droit fiscal notamment du droit fiscal international

Au niveau fiscal, la nature mobilière ou immobilière des parts de personnes morales dépend souvent de nombreux critères, notamment de la nature des actifs détenus

Le droit fiscal interne

La loi française définit la nature mobilière ou immobilière des parts de personnes morales détenant des immeubles selon la nature de l'impôt applicable, comme les tableaux ci-dessous le précisent:

Le droit fiscal international

En droit fiscal, une certaine neutralité mène à appliquer un traitement identique entre d'une part la détention (ou la cession) directe de biens immobiliers, et d'autre part la détention (ou la cession) indirecte d'immeubles par le truchement de titres ou de droits dans des entités juridiques. La «nature mobilière ou immobilière » des parts de SPI dépend de plusieurs critères souvent cumulatifs.

Les solutions envisagées par l'OCDE

L'OCDE a proposé des modèles de définitions concernant la nature, mobilière ou immobilière, des parts de SPI.

Article 6 revenus immobiliers

1. Les revenus qu'un résident d'un État contractant tire de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricoles ou forestières) situés dans l'autre État contractant, sont imposables dans cet autre État.

2. L'expression « biens immobiliers » a le sens que lui attribue le droit de l'État contractant où les biens considérés sont situés.

Article 13 Gains en capital

1. Les gains qu'un résident d'un État contractant tire de l'aliénation de biens immobiliers visés à l'article 6, et situés dans l'autre État contractant, sont imposables dans cet autre État.

(...)

4. Les gains qu'un résident d'un État contractant tire de l'aliénation d'actions qui tirent directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers situés dans l'autre État contractant sont imposables dans cet autre État.

Article 22 Fortune

1. La fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6, que possède un résident d'un État contractant et qui sont situés dans l'autre État contractant, est imposable dans cet autre État.

(...)

4. Tous les autres éléments de la fortune d'un résident d'un État contractant ne sont imposables que dans cet État.

Droit de mutation à titre gratuit (succession ou donation)

L'OCDE a établi en 1982 un modèle de traité concernant la suppression des doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et les donations.

[Pour lire la recommandation cliquer](#)

Les solutions des traités conclus par la France

Attention : chaque traité, constituant un accord bilatéral particulier, doit être analysé avec soin avant de prendre position, surtout pour les anciens traités.

En matière d'imposition des plus-values, les traités conclus par la France reprennent d'une façon générale les critères OCDE.

En matière d'ISF, de nombreux traités imposent les parts de SPI en France, à défaut, les parts de SPI constituent des valeurs mobilières imposables dans l'Etat du domicile de l'associé.

En matière de droit d'enregistrement en cas de cession ou de taxe de 3%, il n'existe aucun traité particulier.

En matière de droit de mutation a titre gratuit, la question est de connaitre le lieu de rattachement fiscal de l'assiette de l'impôt.

La loi interne française³ a définit trois critères, non cumulatifs, de rattachement

- le lieu du domicile du défunt, c'est-à-dire le lieu d'ouverture de la succession ;
- le domicile des héritiers ou donataires et depuis le 1^{er} aout 2011 des bénéficiaires d'un trust, et
- le lieu de situation des actifs de la succession

Le principe est que les immeubles sont toujours imposables dans l'état de la localisation de celui-ci alors même qu'ils peuvent aussi être imposés dans l'état d'ouverture de la succession, En face de valeurs mobilières, imposables en principe⁴ dans l'état de l'ouverture de la

³ Loi de finances pour 1999 art 19 et 23.1, article 750 ter CGI°)

⁴ De nombreux états imposent aussi suivant le siège de la société ou suivant le lieu de détention des titres

succession , les autorités fiscales ont donc intérêt à percer le voile de la personnalité morale pour s'attacher à la nature des actifs immobiliers.

Les quelques traités signés par la France en cette matière ont donc pour objet d'une part de prévenir les doubles impositions et aussi de définir la nature des actifs imposables en France.⁵

- **Droit de donation** : d'une façon générale, les rares (6) traités concernant les donations imposent les donations dans l'Etat du donateur ou de situation du bien.
- **Droit de succession** : d'une manière générale, les traités sur les successions assimilent les parts de SPI à des valeurs mobilières imposables dans l'Etat du domicile du décédé.

Ces difficultés de règlement des successions en Europe ont amené la commission de l'Union Européenne à proposer le 15 décembre 2011⁶ des solutions pour éviter des doubles impositions

La tribune EFI sur la territorialité des droits de succession et donation

[Le bulletin de base BO 7 G-5-99 n'est plus à jour Cliquer](#)

Champ d'application des droits de mutation par décès - Territorialité de l'impôt

[BOFIP-ENR-DMTG-10-10-30- du 12/09/2012](#)

Les principes de territorialité exposés ci-après visent l'ensemble des transmissions à titre gratuit (successions et donations) et ne s'appliquent que sous réserve des conventions conclues entre la France et divers pays étrangers.

- la notion de domicile fiscal (§ I) ;
- notion de biens situés en France et hors de France et immeubles détenus indirectement en France (§ II) ;
- l'incidence du domicile fiscal sur l'application des droits de mutation à titre gratuit (§ III) ;
- l'incidence des conventions internationales (§ IV).

[Liste des conventions fiscales successorales cliquer](#)

NB la convention avec la suisse est abrogée à partir du 1^{er} janvier 2015

⁵ Instruction du 26 avril 1999 BO 7 G-5-99.

⁶ Référence: IP/11/1551 Date: 15/12/2011

Tableaux comparatifs

Délimitation de la notion de prépondérance immobilière :

Nous distinguons dans la présente étude :

- D'une part, les définitions de la prépondérance immobilière ou assimilables à la prépondérance immobilière⁷. Certains dispositifs ne recourent en effet pas explicitement à l'expression « *prépondérance immobilière* » (la loi fiscale recourt à la prépondérance immobilière « sans le dire » pour reprendre l'expression de Maître Turot). C'est la raison pour laquelle nous les désignons sous la périphrase « assimilables à la prépondérance immobilière ». Ces définitions sont différentes pour les besoins de chaque imposition, expression du principe d'interprétation stricte innervant notre droit fiscal.
- D'autre part, la détention de biens ou droits immobiliers par l'intermédiaire d'entités juridiques (deuxième alinéa du 2° de l'art. 750 ter, seconde phrase du second alinéa de l'art. 885 L du CGI et second alinéa de l'art.990 D du CGI⁸). Pour cette seconde catégorie, le critère de prépondérance n'existe pas, la simple présence de droits ou biens immobiliers, indépendamment du pourcentage qu'ils représentent dans l'actif de la société qui les détient, suffit à déclencher la mise en œuvre du dispositif.

Tableau comparatif- éléments cédés, détenus ou transmis.....	6
Analyse comparative de la condition de cotation de la société.....	9
Analyse de la composition du ratio de prépondérance immobilière :	10
Analyse comparative de la composition du numérateur du ratio de prépondérance immobilière.....	11
Analyse comparative de la composition du dénominateur de la SPI.....	13
Analyse comparative de la période d'examen du ratio de prépondérance immobilière	15
Analyse comparative de la valorisation des éléments d'actif	16

Nous n'avons pas ici pour ambition de présenter exhaustivement les différentes définitions de la prépondérance immobilière, mais davantage d'exposer en détails les différents aspects susceptibles de soulever des difficultés.

⁷ Par ailleurs, l'article 150 A bis du même Code, que nous ne présentons pas spécifiquement dans la présente étude en raison de son champ d'application *ratione temporis* limitée (il ne porte que sur les plus-values en report d'imposition à la date du 1^{er} janvier 2004), comporte également une définition assimilable à la prépondérance immobilière

⁸ Toutefois, comme nous l'avons mentionné précédemment, la combinaison de cet article avec l'article 990 E du CGI (surligné et souligné par nos soins) forme une définition « assimilable à la prépondérance immobilière » : « *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* ».

Tableau comparatif- éléments cédés

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI) (PV occasionnelle)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
Eléments cédés, détenus ou transmis	<p>Participations dans une personne morale non cotée, quelle que soit sa nationalité.</p> <p>L'administration exclut les personnes morales qui n'émettent pas de participations, telles que les associations, les fondations et les syndicats⁹.</p>	<p>Droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, établis en France¹⁰ (non application aux sociétés de capitaux soumises à l'IS ou aux sociétés de personnes ayant opté pour l'IS¹¹).</p> <p>Sont concernées non seulement les cessions en pleine propriété de valeurs mobilières ou de droits sociaux, mais aussi celles portant sur la nue-propriété seulement ou sur l'usufruit¹².</p>	<p>Titres de participation (au sens qu'ils revêtent en fiscalité des entreprises¹³) des sociétés non cotées.</p> <p>Quant au régime applicable aux sociétés cotées¹⁴, il est précisé par le quatrième alinéa du a) du I du même article, qui renvoie au IV fixant le taux à 19%¹⁵.</p> <p>Toutes les sociétés sont susceptibles d'être à prépondérance immobilière,</p>	<p>Le dispositif vise la simple détention et non la cession.</p> <p>Actions ou parts détenues par des non résidents de France dans des sociétés ou personnes morales, française ou étrangère.</p>	<p>Parts ou actions de sociétés cotées.</p> <p>Parts, actions ou autres droits dans des organismes non cotés, quelle qu'en soit la forme (autres que les FIP, SIIC et SPIICAV et leurs équivalents étrangers)¹⁶.</p> <p>Condition de détention directe ou indirecte d'au moins 10% du capital de la société dont les actions sont cédées lorsque la société est cotée.</p>	<p>Actions et parts de sociétés ou personnes morales dont le siège est situé hors de France¹⁷.</p>	<p>La taxe vise la simple détention et non la cession par des « entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables »¹⁸.</p>

⁹ BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°160, 12 septembre 2012. Sont également exclus, comme précisé expressément dans le texte légal, les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

¹⁰ La cession, par une personne physique résidente de France, de titres de sociétés dont le siège est établi hors de France relève, en principe, du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières ou droits sociaux prévu aux articles 150-0 A et suivants du CGI. Un rescrit de 2007 admet toutefois l'application du régime des plus-values immobilières dans l'hypothèse si deux conditions sont satisfaites : d'une part, la prépondérance immobilière de la société au sens du I de l'article 150 UB du CGI doit être établie et, d'autre part, son siège est situé dans un Etat membre de l'UE ou un Etat partie à l'EEE ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale – Cf. décision de rescrit en date du 5 juin 2007 n°2007/22 FI, reprise par le Bofip sous la référence BOI-RFPI-SPI-10-20 n°170, septembre 2012.

¹¹ La cession de titres de sociétés soumises à l'IS relève également du régime institué par les articles 150-0 A et suivants du CGI.

¹² BOI-RFPI-SPI-10-20 n°40, 12 septembre 2012.

¹³ La notion de « titres de participation » désigne : les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable ; les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ; les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions sont inscrites en comptabilité au compte « titres de participation » ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable (BOI-RFPI-SPI-10-20 n°40, 12 septembre 2012).

			quelle que soit leur forme juridique, qu'elles soient cotées ou non cotées, soumises à l'IS ou relevant du régime des sociétés de personnes.		Sont concernées non seulement les cessions en pleine propriété de valeurs mobilières ou de droits sociaux mais aussi celles portant seulement sur la nue-propriété ou l'usufruit.		
--	--	--	--	--	---	--	--

¹⁴ Sont exclues, pour les besoins de l'article 219 et selon l'administration, les sociétés cotées sur un système multilatéral de négociation (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°130). Il est nécessaire, pour être qualifiés de cotés, que les titres de ladite société soient cotés sur un marché réglementé français ou européen (L421-1 et L422-1 du Code MONEFI) ou sur un marché présentant des caractéristiques équivalentes. Cette solution est critiquable car elle distingue (entre système multilatéral de négociation et marché réglementé) là où la loi ne distingue pas : *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus...*

¹⁵ Les plus-values constatées à l'occasion des cessions de titres de sociétés établies dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI sont exclues du champ d'application du régime du long terme. Cette mesure s'applique aux cessions réalisées au cours des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011

¹⁶ Selon la doctrine administrative, sont visés « les valeurs mobilières ou droits sociaux. Il s'agit, notamment, des actions ainsi que des droits de souscription ou d'attribution détachés de ces actions, des parts de fondateur ou parts bénéficiaires, des obligations négociables émises par les sociétés de capitaux (sociétés anonymes et sociétés en commandite par actions), des parts sociales dans les sociétés à responsabilité limitée, en commandite simple ou en nom collectif et des parts d'intérêts dans les sociétés civiles. Sont concernées non seulement les cessions en pleine propriété de valeurs mobilières ou de droits sociaux, mais aussi celles portant seulement sur la nue-propriété ou sur l'usufruit » Inst. 14 janvier 2004, 8 M-1-04 Fiche 14 n° 13 ; Inst. 4 août 2005, 8 M-1-05 Fiche 14 n° 12 ; BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°20).

¹⁷ BOI-PAT-ISF-20-10-30 n°50 et 180

¹⁸ L'alinéa premier de l'article 990 D vise « 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 ». L'article 990 E ajoute, avant de définir la prépondérance immobilière, « 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 l'actif... ».

Analyse comparative de la condition tenant à la cotation de la société

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe De 3% (990 E CGI)
Cotation possible	NON (la SPI ne peut pas être cotée ¹⁹)	NON (cet article ne vise que les sociétés ou groupements des articles 8 à 8 ter CGI, qui n'ont pas opté pour l'IS, et ceux-ci doivent être établis en France)	La réponse dépend de l'alinéa visé Selon l'administration, constituent des sociétés cotées les sociétés qui font appel à l'épargne et dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou européen au sens des articles L.421-1 et L.422-1 du Code monétaire et financier, ou sur un marché présentant des caractéristiques équivalentes. Tel n'est pas le cas, par exemple, d'un système multilatéral de négociation (L.424-1 Code monétaire et financier) ²⁰	NON selon la doctrine administrative (mais spécificité des SICOMI – les titres de SICOMI non cotés sont assimilés à des titres cotés ²¹)	OUI (cet article vise à la fois les sociétés non cotées- le h) - et cotées- le g) -, à l'exception des FPI, des SIIC et des Sppicav ou de leurs équivalents étrangers pour le h) et à l'exception des SIIC et des équivalents étrangers des SIIC et des Sppicav pour le g))	NON (cet article vise les « sociétés ou personnes morales non cotées en bourse » ; les sociétés visées sont en outre obligatoirement étrangères (« dont le siège est situé hors de France »))	OUI Mais la cotation, sous certaines conditions, fait tout de même obstacle à la taxe de 3%. Si le a) du 2° peut s'appliquer à la fois aux entités cotées et non cotées, le b) écarte la taxe en cas de cotation sous certaines conditions ²² .

¹⁹ L'article 726 du CGI recourt à l'expression « négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers (...) ou sur un système multilatéral de négociation », qui a substitué la notion de cotation à compter du 6 août 2008.

²⁰ BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°130.

²¹ BOI-PAT-ISF-30-40-50.

²² Les conditions de cotation sont ici particulières : « 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 ; ». Le premier membre de phrase du b) du 2° de l'article 990 E requiert donc non seulement une cotation sur un marché réglementé (excluant donc les systèmes multilatéraux de négociation) mais également que les négociations portant sur les titres cotés soient « significatives et régulières ». Notamment, l'appréciation de la condition tenant au caractère significatif des négociations s'effectue par le truchement de la notion de « flottant » (notion financière définie fiscalement par a doctrine administrative BOI-PAT-TPC-20-10).

Analyse de la composition du ratio de prépondérance immobilière

Comparaison des immeubles visés pour les besoins de chaque dispositif

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
Eléments d'actif pris en compte au numérateur pour la computation du ratio de prépondérance immobilière	Immeubles situés en France, qu'ils soient affectés ou non à leur exploitation ²³ .	Immeubles non affectés à son exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ²⁴ .	Immeubles sis en France ou à l'étranger, non affectés à son exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ²⁵ .	Immeubles situés sur le territoire français selon la loi, l'administration introduisant un assouplissement en ne prenant pas en compte les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.	Immeubles, détenus directement ou indirectement ²⁶ non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession commerciale ²⁷ . L'application combinée de l'article 164 B et de l'article 244 bis A restreint les cessions entrant dans le champ de ce prélèvement aux biens immobiliers situés en France et aux droits	Immeubles, non 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, et situés sur le territoire français ²⁸ .	Immeubles sis en France, détenus directement ou indirectement, non affectés, directement ou indirectement, par les entités visées à l'article 990 D ou par toute entité interposée, à sa propre activité professionnelle autre qu'immobilière, ou à celle d'une entité juridique avec laquelle les entités visées à l'article 990 D ont un lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du CGI ²⁹ .

²³ BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°180, 12 septembre 2012

²⁴ BOI-RFPI-SPI-10-20 n°70.

²⁵ BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°40. Si l'immeuble est affecté à l'exploitation d'une société associée, il devra être pris en compte au numérateur. Par ailleurs, l'exploitation doit être commerciale industrielle, agricole ou non commerciale par nature et non pas uniquement en raison de la forme juridique de la société. A noter que par activité industrielle et commerciale, il convient d'entendre les activités imposables à l'IR dans la catégorie des BIC au sens de l'article 34 du CGI. Par activité agricole, il convient d'entendre les activités imposables à l'IR dans la catégorie des bénéfices agricoles au sens de l'article 63 du CGI. Par activité commerciale, il convient d'entendre les activités exercées à titre professionnel imposables à l'IR dans la catégorie des BNC au sens de l'article 92 du CGI (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°100).

²⁶ En l'absence de précisions légales, il convient de s'interroger sur le nombre d'entités interposées à retenir. L'emploi de l'adverbe « *indirectement* » nous semble inclure toute société, quel que soit le nombre de sociétés interposées.

²⁷ BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°120

²⁸ BOI-PAT-ISF-20-10-30 n°70 à 100

²⁹ BOI-PAT-TPC-20-10 n°50. La doctrine administrative rappelle les liens de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du CGI. Elle admet que des liens de dépendance sont susceptibles d'être réputés exister lorsque deux entreprises sont placées sous le contrôle d'une même personne physique.

					portant sur ces biens.		
--	--	--	--	--	------------------------	--	--

Analyse comparative de la composition du numérateur du ratio de prépondérance immobilière

Comparaison de l'appréciation de la notion de droits réels immobiliers et de titres de sociétés à prépondérance immobilière pour les besoins de chaque dispositif

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
Eléments d'actif pris en compte au numérateur pour la computation du ratio de prépondérance immobilière	Droits immobiliers situés en France.	Droits immobiliers portant sur des biens immobiliers.	Droits réels immobiliers non affectés à son exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale	Droits immobiliers situés sur le territoire français (l'administration explicitant qu'il s'agit des droits portant sur des immeubles sis en France). L'administration estime qu'il y a	Droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, portant sur les immeubles précités (immeubles non affectés à l'exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice	Droits immobiliers portant sur des immeubles situés sur le territoire français (en interprétant strictement la doctrine – règle usuelle d'interprétation de celle-ci - les	Droits réels immobiliers portant sur les immeubles précités, détenus directement ou indirectement, non affectés, directement ou indirectement, par les entités visées à l'article 990 D ou par toute entité interposée, à sa

	<p>Participations dans des personnes morales non cotées, quelle que soit leur nationalité, elles-mêmes à prépondérance immobilière³⁰.</p>	<p>L'administration inclut au numérateur les titres de SPI en se fondant sur une réponse ministérielle³¹. Cette position a été confirmée par la jurisprudence³².</p> <p>L'administration considère que les droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail constituent des droits de nature mobilière, et ne sauraient donc pris en compte dans le calcul du numérateur (dès lors que la propriété n'est pas acquise). Cette solution administrative a été confirmée par la</p>	<p>Titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière³⁴</p> <p>Droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail³⁵ non affecté à son exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale³⁶.</p>	<p>lieu d'inclure les titres de sociétés à prépondérance immobilière, qui constitueraient des « <i>immeubles</i> » au sens du second alinéa de l'article 885 L (D. adm. 7 S-346 n° 6 à 8, 1^{er} octobre 1999 – BOI-PAT-ISF-30-40-50).</p> <p>En outre, les actions, parts ou droits détenus dans les personnes morales ou organismes du deuxième alinéa du 2° de l'article 750 ter³⁷ ne sauraient revêtir la qualification de « <i>placements financiers</i> » au sens de l'alinéa premier de l'article 885 L³⁸.</p>	<p>d'une profession non commerciale de la société qui les détient).</p> <p>L'application combinée de l'article 164 B et de l'article 244 bis A restreint les cessions entrant dans le champ de ce prélèvement aux biens immobiliers situés en France et aux droits portant sur ces biens.</p> <p>Sont également pris en compte les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés³⁹.</p>	<p>droits portant sur des immeubles affectés à l'exploitation devraient également être pris en compte au numérateur).</p> <p>Titres de personnes morales elles-mêmes à prépondérance immobilière.</p>	<p>propre activité professionnelle autre qu'immobilière, ou à celle d'une entité juridique avec laquelle les entités visées à l'article 990 D ont un lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du CGI.</p> <p>L'administration ajoute qu'« <i>il n'y a pas lieu d'inclure dans les actifs retenus au numérateur la valeur des titres des sociétés immobilières cotées et des titres non cotés de SICOMI</i>⁴⁰ ».</p> <p>Les immeubles et droits immobiliers possédés par une entité juridique interposée sont pris en compte, que cette entité entre ou non elle-même dans le champ d'application de la taxe de 3%⁴¹.</p>
--	--	--	---	---	--	---	--

³⁰ BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°180, 12 septembre 2012. Ce dispositif s'applique quel que soit le nombre de personnes morales à prépondérance immobilière qui s'interposent pour qualifier de personnes morales à prépondérance immobilière la personne morale dont les titres sont cédés (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°150).

³¹ Rép. Blum : AN 25 janvier 2005 p. 779 n° 39353. BOI-RFPI-SPI-10-20 n°70, 12 septembre 2012. Rappelons que seules doivent être prises en comptes les titres de sociétés non soumises à l'IS.

³² CAA Lyon 26 janvier 2006 n°01-2634, 5^e ch., Constant Giorgi : RJF 6/06 n°715 ; CAA Lyon 26 janvier 2006 n°01-2633, 5^e ch., Gilbert Giorgi : RJF 6/06 n°715) Par ces deux décisions, la CAA de Lyon confirme les jugements du TA de Lyon sur cet aspect (mais les annule sur un autre point). La CAA de Lyon énonce expressément, mais curieusement, que « *des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière constituent des droits portant sur des immeubles* ».

		jurisprudenc e ³³ .					
--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--

Analyse comparative de la composition du dénominateur de la SPI

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR-Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
	La totalité des	Doivent	Doit être	L'administra	La totalité des	Le	Le dénominateur

³⁴ A noter que la doctrine administrative précise expressément que, lorsqu'une société détient un immeuble affecté à l'exploitation d'une autre société, cet immeuble n'est pas considéré comme un moyen permanent d'exploitation de la société propriétaire, nonobstant l'existence de liens de dépendance entre la société propriétaire et la société utilisatrice du bien. Pour l'appréciation de la prépondérance immobilière de la société utilisatrice, il n'y a toutefois lieu de retenir au numérateur les titres de sociétés à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société utilisatrice lorsque les immeubles détenus par ces sociétés sont principalement affectés à l'exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société détentrice (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°110).

³⁵ Insertion, d'origine légale, critiquable eu égard à la nature mobilière de ces droits d'une part, à leur mode de comptabilisation d'autre part.

³⁶ Une récente réponse ministérielle précise que « la loi ne spécifie pas que les droits afférents à des contrats de crédit-bail qui doivent être pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière sont les seuls droits inscrits à l'actif du bilan comptable. Il faut ainsi retenir, pour l'application de l'article 219 I-a sexies-0 bis du CGI, tous les droits résultant, pour l'entreprise crédit-preneuse, d'un contrat de crédit-bail, y compris lorsque ces droits n'ont pas fait l'objet d'une acquisition auprès d'un tiers et ne figurent donc pas parmi l'actif immobilisé » (Rép. Masson : Sén. 31 octobre 2013 p.3153 n°7770).

³⁷ Ici l'expression « prépondérance immobilière » n'est évidemment pas usitée (D. adm. 7 S-346 n° 10, 1^{er} octobre 1999 : « il n'est pas nécessaire de rechercher à cet égard, si la personne morale ou l'organisme est à prépondérance immobilière ou non »). Il faut en effet distinguer les immeubles détenus par l'intermédiaire de structures juridiques, définis au deuxième alinéa du 2° de l'article 750 ter d'une part, et les sociétés à prépondérance immobilières définies au quatrième alinéa du même 2° d'autre part.

³⁸ Il s'agit là d'un régime différent de celui des sociétés à prépondérance immobilière mais qui permet l'assujettissement à l'ISF en France des immeubles détenus indirectement par des personnes physiques non-résidentes de France. En outre, l'expression « par ces personnes » au sein de la deuxième phrase de ce second alinéa peut être propice à confusion : s'il est clair que cette expression renvoie à l'alinéa premier, en faisant référence aux « personnes physiques ne disposant pas de leur domicile fiscal en France » (à cet égard, l'adjectif « physiques » est superfétatoire, si le critère de rattachement territorial est le domicile fiscal, alors la personne rattachée ne peut être qu'une personne physique), le recours au démonstratif « ces » pourrait laisser penser que sont visées les SPI préalablement définies à la première phrase du second alinéa. A notre avis, deux modifications rédactionnelles pourraient être apportées : la première consisterait à substituer l'expression « par ces personnes » par l'expression « les personnes mentionnées à l'alinéa premier du présent article » ; la seconde consisterait à former un nouvel alinéa (un troisième) constitué par l'ultime phrase du second alinéa.

³⁹ BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°120

⁴⁰ BOI-PAT-TPC-20-10 n°60. L'administration fait référence, dans sa doctrine, à la position retenue en matière d'ISF, dans le cadre duquel ces titres sont regardés comme des placements financiers.

⁴¹ BOI-PAT-TPC-20-10 n°60.

³³ CAA Douai 8 février 2011 n°09-725, 2^e ch., Casteleyn : RJF 7/11 n°813. La CAA procède ici à une analyse comptable des droits afférents au crédit-bail : - le bien ne constitue en effet pas un actif ; - il ne l'est que lorsque l'option est levée (caractéristique de la comptabilité sociale française se fondant sur des critères juridiques ; à l'inverse, la comptabilité allemande, à l'instar de la comptabilité IFRS par exemple, ne retient pas la même solution ; conflit de « qualification » qui permet des *double dip* au niveau international) ; - les redevances versées constituent des charges) .

<p style="text-align: center;">Détermination du dénominateur</p>	<p>éléments d'actif français ou étrangers. Il convient donc d'y faire figurer <u>notamment</u>, outre les actifs retenus au numérateur, la valeur des immeubles et droits immobiliers situés à l'étranger, et les participations dans des personnes morales qui ne sont pas à prépondérance immobilière⁴².</p>	<p>être retenus l'actif français et l'actif non français, que ces éléments d'actifs soient affectés ou non à l'exploitation.</p>	<p>retenue la totalité des éléments de l'actif social (actif immobilisé et circulant hors passif), qu'ils soient situés en France ou à l'étranger, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation, les titres de sociétés à prépondérance immobilière et les contrats de crédit-bail sur des actifs immobiliers ou non.</p>	<p>tion prend en considération l'ensemble des actifs situés en France, et non pas l'ensemble des actifs.</p>	<p>éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation⁴³.</p>	<p>dénominateur à prendre en compte est, selon la doctrine administrative⁴⁴ confirmée par la jurisprudence (CA Paris 17 mars 2006 n° 04-10556, 1e ch. B, Regazzacci⁴⁵), l'actif situé en France, et non pas l'actif total de la société. Cette solution paraît contraire à la lettre de l'article 750 ter qui vise seulement l'actif de la société, sans précisions additionnelles.</p>	<p>ne comporte que les actifs français (c'est donc la loi qui explicite ici ce point, et non pas l'administration) détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques⁴⁶.</p> <p>Relevons⁴⁷ qu'il existe une tolérance administrative en cas de société interposée française cotée sur une bourse de valeurs (BOI-PAT-TPC-20-10 n°90).</p>
---	---	--	--	--	--	---	---

⁴² Il est rappelé que les participations dans des sociétés cotées, dans des sociétés d'habitation à loyer modéré et dans des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux ne sont pas regardées comme des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.

⁴³ BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°120

⁴⁴ BOI-PAT-ISF-20-10-30 n°70 à 100

⁴⁵ « *Considérant que pour déterminer si une personne morale étrangère est à prépondérance immobilière, il convient de comparer à la valeur totale de l'actif social en France la valeur des immeubles et droits réels immobiliers appartenant à la société et situés en France ; qu'en l'espèce, l'administration a pu, notamment en s'appuyant sur les déclarations modèle 2746, considérer que la société Tempura Ltd était à prépondérance immobilière dès lors qu'en France son actif était constitué à plus de 50 % d'immeubles ou droits immobiliers, notamment les parts de la SCIA Foch ;* ».

⁴⁶ Le dénominateur doit donc inclure, outre la valeur retenue au numérateur, la valeur vénale des immeubles situés en France et affectés à une activité professionnelle et la valeur des biens meubles situés en France détenus directement ou indirectement par l'entité concernée, notamment des obligations et bons du Trésor français, parts d'intérêts, créances et valeurs mobilières françaises (BOI-PAT-TPC-20-10 n°70).

⁴⁷ Dans le cas d'une détention d'immeubles situés en France (ou de droits portant sur de tels immeubles) par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, la comparaison prévue par le a) du 2 de l'article 990 E du CGI doit être opérée en rapportant la valeur vénale des immeubles français détenus par l'entité interposée à la valeur vénale des seuls actifs français de cette même entité interposée, sans prendre en compte au dénominateur la valeur des éléments de l'actif de l'entité interposée qui se rattache à un autre Etat (immeubles situés hors de France, participations dans des sociétés étrangères, créances sur les personnes étrangères). Ce calcul est valable, que l'entité juridique ait son siège en France ou hors de France (BOI-PAT-TPC-20-10 n°80).

Analyse comparative de la période d'examen du ratio de prépondérance immobilière

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de succession (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
Période / Date d'examen du ratio	Date de cession des participations OU A tout moment au cours de	Le ratio doit excéder 50% lors de chacune des dates de clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient la	Date de la cession des titres OU Date de clôture du dernier exercice précédant	En l'absence de précision, il semble qu'il convienne de retenir le fait générateur en matière d'ISF, savoir le 1 ^{er}	Dates de clôture des trois exercices qui précèdent la cession (si la société n'a pas encore clos son troisième exercice, l'actif		1 ^{er} janvier de l'année d'imposition ⁵²

	<p>l'année précédant la cession des participations</p> <p>Si la société se révèle revêtir les caractéristiques d'une SPI à un moment au cours de l'année antérieure à la cession, elle sera qualifiée de SPI⁴⁸.</p>	<p>cession (si la société n'a pas encore clos son troisième exercice, l'actif est analysé à la date de clôture du ou des exercices clos, ou, à défaut, à la date de cession, pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2008⁴⁹)</p>	<p>l'intervention de la cession⁵⁰</p> <p>Si la société dont les titres sont cédés cède l'ensemble de ses biens, droits immobiliers ou titres de SPI entre la clôture de son dernier exercice et la date de cession, alors l'administration admet de que la société dont les titres sont cédés ne sera pas regardée comme étant à prépondérance immobilière.</p>	<p>janvier.</p>	<p>est analysé à la date de clôture du ou des seuls exercices clos, ou, à défaut, à la date de cession)⁵¹.</p>		
--	--	---	--	-----------------	---	--	--

Analyse comparative de la valorisation des éléments d'actif

⁵² BOI-PAT-TPC-20-10 n°40

⁴⁸ Toutefois, il n'y a pas lieu de considérer comme étant à prépondérance immobilière la personne morale qui a perdu cette qualité du fait de la cession, au cours de l'année précédant la cession de ses propres titres, des immeubles, droits immobiliers sis en France ou participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière qu'elle détenait à son actif. (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°170 et 190). A noter également que le fait générateur de l'impôt est constitué par la mutation des participations dans une personne morale à prépondérance immobilière, et non pas seulement par la rédaction de l'acte qui constate cette mutation. La date de la cession indiquée par les parties fait foi jusqu'à preuve contraire (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°190, 12 septembre 2012).

⁴⁹ BOI-RFPI-SPI-10-20 n°80, 12 septembre 2012. L'administration fiscale, précise, conformément au texte légal, que le rapport existant à la date de cession des titres est sans incidence sur le régime d'imposition applicable. Il existe donc une déconnexion entre la date du fait générateur du dispositif d'une part, et la date d'appréciation des conditions à satisfaire pour entrer dans le champ de ce dispositif d'autre part.

⁵⁰ L'administration précise que « *par clôture de l'exercice précédant la cession, il convient d'entendre la date du dernier exercice clos par la société dont les titres sont cédés, quelle que soit la période qui sépare la date de la cession de celle de la clôture de l'exercice précédent* » (BOI-IS-BASE -20-20-10-30 n°50).

⁵¹ BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°130

	Droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 CGI)	IR- Plus-values (art. 150 UB CGI)	IS-Plus-values (art. 219 CGI)	ISF- Titres ne constituant pas des placements financiers (second alinéa de l'art.885 L)	Prélèvement institué par l'article 244 bis A CGI	Droits de successions (art. 750 ter CGI)	Taxe de 3% (990 E CGI)
Valorisation des éléments d'actif à retenir	Valeur vénale ⁵³	Valeur vénale ⁵⁴	Valeur vénale	Aucune indication quant à la valorisation à retenir pour déterminer la prépondérance immobilière ⁵⁵ .	Valeur vénale ⁵⁶		Valeur vénale ⁵⁷

⁵³ BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 n°180. Le 3° du I de l'article 5 de la Loi de finances pour 2012, codifié au deuxième alinéa du II de l'article 726 du CGI, introduit en outre, concernant le régime d'imposition, des règles d'assiette, que nous reproduisons ci-après (surlignées et soulignées par nos soins) : « *l'assiette du droit d'enregistrement comprend, à concurrence de la fraction des titres cédés, la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts* » .

⁵⁴ CAA Lyon 26 janvier 2006 n°01-2634, 5° ch., Constant Giorgi : RJF 6/06 n°715 ; CAA Lyon 26 janvier 2006 n°01-2633, 5° ch., Gilbert Giorgi : RJF 6/06 n°715. La CAA de Lyon a jugé que le même « type » de valeur devait être retenu au numérateur et au dénominateur du ratio, ajoutant que c'était la valeur réelle et non la valeur comptable qui devait être retenue. La première erreur serait « arithmétique », la seconde est une « erreur de droit ».

⁵⁵ Toutefois, pour les sociétés à prépondérance immobilière et pour les besoins de l'ISF dû à compter de l'année 2012, l'article 885 T ter dispose que, pour le calcul de la valeur des parts (mais la lettre du texte ne semble pas viser les actions), l'assiette à soumettre à l'ISF doit être calculée en ne soustrayant pas la dette constituée par les créances détenues directement ou indirectement par des personnes ne disposant pas de leur domicile fiscal en France. Relevons ici que ces dispositions s'insèrent dans l'ensemble des règles d'évaluation codifiées par le législateur (pour l'ISF, sous les articles 885 S à 885 T ter du CGI). Or l'immixtion du législateur dans la détermination de la valeur peut soulever des difficultés, comme le démontre Soufiane Jemmar, dans son ouvrage *L'évaluation des biens et services en droit fiscal*. Relevons en outre que l'article 885 T ter, précisant des règles d'assiette de l'ISF, renvoie non pas à la définition de la prépondérance immobilière en matière d'ISF (l'article 885 L analysé dans la présente étude), mais à la définition en vigueur en matière de droits d'enregistrement (l'article 726 du CGI). Et cela alors même que l'instauration de l'article 885 T ter s'explique par un usage particulièrement optimisant de l'article 885 L. Enfin, ajoutons que l'article 885 T ter demeure sans incidence sur le caractère exonéré, en vertu de l'article 885 L, des avances en compte-courant effectuées par les associés.

⁵⁶ BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°120

⁵⁷ BOI-PAT-TPC-20-10 n°50 et 70

Les textes du Code général des impôts définissant la société à prépondérance immobilière

En matière de droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 du CGI)	16
Nouvelle règle d'assiette à compter du 1 ^{er} janvier 2012	17
En matière de droits de succession (art. 750 ter CGI)	17
En matière d'impôt sur le revenu (PV- art. 150 UB CGI).....	18
En matière d'impôt sur la fortune (art. 885 L CGI)	19
Nouvelle règle d'assiette à compter du 1 ^{er} janvier 2012	19
En matière du prélèvement sur les plus values immobilières (art. 244 bis A CGI)	20
En matière d'impôt sur les sociétés (art.219 CGI)	21
En matière de la taxe de 3% (art. 990 D CGI et art. 990 E CGI)	22

En matière de droits d'enregistrement en cas de cession (art. 726 du CGI)

Article 726 En savoir plus sur cet article...

Modifié par [LOI n°2011-1117 du 19 septembre 2011 - art. 1er \(V\)](#)

I. Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement dont le taux est fixé :

(...)

2° A 5 % :

-pour 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 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 elles-mêmes à prépondérance immobilière. Toutefois, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ne sont pas considérés comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

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.

I bis.-Abrogé.

II. Le droit d'enregistrement prévu au I est assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Nouvelle règle d'assiette à compter du 1^{er} janvier 2012

« S'agissant des titres visés au 2° du I, à l'exception des titres de sociétés civiles de placement immobilier offerts au public, l'assiette du droit d'enregistrement comprend, à concurrence de la fraction des titres cédés, la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts. »

Toutefois, ce droit n'est pas applicable aux acquisitions de droits sociaux effectuées par une société créée en vue de racheter une autre société dans les conditions prévues aux [articles 220 quater ou 220 quater A](#). Lorsque le rachat a été soumis à l'accord du ministre chargé des finances, prévu à [l'article 220 quater B](#), le bénéfice des présentes dispositions est subordonné à cet accord. Cet avantage n'est plus applicable à compter de l'année au cours de laquelle l'une des conditions prévues à [l'article 220 quater A](#) cesse d'être satisfaite.

Les perceptions mentionnées au I ne sont pas applicables aux cessions de droits sociaux résultant d'opérations de pensions régies par les [articles L. 211-27 à L. 211-34](#) du code monétaire et financier.

III.-Abrogé.

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

Article 750 ter

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

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.

(...)

NOTA:

Loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011 article 14 III : Les 2° à 4° du I et le II s'appliquent aux donations consenties et pour des décès intervenus à compter de la publication de la présente loi.

En matière d'impôt sur le revenu (PV- art. 150 UB CGI)

Article 150 UB cliquer

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.

III.-Lorsque les titres reçus dans les cas prévus au II de l'article 92 B dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, aux troisième et cinquième alinéas de l'article [150 A bis](#) en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ou au I ter de l'article 160 dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000 font l'objet d'une nouvelle opération d'échange dans les conditions définies au II, l'imposition de la plus-value antérieurement reportée est reportée de plein droit au moment où s'opérera la cession, le rachat, le remboursement ou l'annulation des nouveaux titres reçus.

NOTA: Loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008 art. 27 : L'article 27 de la présente loi s'applique aux cessions et aux rachats intervenus à compter du 1er janvier 2008

En matière d'impôt sur la fortune (art. 885 L CGI⁵⁸)

Article 885 L [En savoir plus sur cet article...](#)

Les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers.

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.

Nouvelle règle d'assiette à compter du 1^{er} janvier 2012

Article 885 T ter

Créé par [LOI n°2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 40 \(V\)](#)

Les créances détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, par des personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France, sur une société à prépondérance immobilière mentionnée au 2° du I de [l'article 726](#), ne sont pas déduites pour la détermination de la valeur des parts que ces personnes détiennent dans la société.

NOTA:

⁵⁸ Le champ d'application *ratione personae* de cet article est circonscrit aux personnes ne disposant de leur domicile fiscal en France, comme l'indique expressément le premier alinéa dudit article. Relevons en outre que, pour les besoins du second alinéa, n'est aucunement mentionnée l'expression « *prépondérance immobilière* », il s'agit uniquement de « *titres non considérés comme des placements financiers* ». D'un point de vue strictement sémantique, un placement financier devrait recouvrir toute somme placée, incluant les détentions de titres de sociétés détenant des immeubles. C'est la raison pour laquelle ces titres ne sont pas « *considérés comme* » des placements financiers, illustration d'une fiction fiscale, introduite depuis l'instauration de ce dispositif, écartant le sens commun pour consacrer une définition fiscale. Il aurait néanmoins été trop simple de transformer une détention directe d'immeuble, imposable à l'ISF, en détention de titres de société, non passible d'ISF, à l'actif de laquelle serait inscrit ledit immeuble. Relevons toutefois que l'administration exclut également les titres représentatifs d'une participation du champ d'application de l'alinéa premier de l'article 885 L (§4 D.adm. 7 S-346 1^{er} octobre 1999).

Loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011 article 40 II : L'article 885 T ter s'applique à l'impôt de solidarité sur la fortune dû à compter de l'année 2012.

En matière du prélèvement sur les plus values immobilières (art. 244 bis A CGI)

Imposition des plus-values réalisées par les personnes physiques ou sociétés qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France

Article 244 bis A En savoir plus sur cet article...
Modifié par [LOI n°2011-1117 du 19 septembre 2011 - art. 1er \(V\)](#)

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° 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.

En matière d'impôt sur les sociétés (art.219 CGI⁵⁹)

Article 219 En savoir plus sur cet article...

Modifié par [LOI n°2011-1117 du 19 septembre 2011 - art. 4](#)

I. Pour le calcul de l'impôt, le bénéfice imposable est arrondi à l'euro le plus proche. La fraction d'euro égale à 0,50 est comptée pour 1.

Le taux normal de l'impôt est fixé à 33,1/3 %.

Toutefois :

(...)

a sexies-0 bis) Le régime des plus et moins-values à long terme cesse de s'appliquer à la plus ou moins-value provenant des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées réalisées à compter du 26 septembre 2007.

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.

⁵⁹ Légalisation des dispositions de l'article 46 quater-0 RH ancien de l'annexe III au CGI (issu du décret 2006-1797 du 23 décembre 2006).

En matière de la taxe de 3% (art. 990 D CGI et art. 990 E CGI)

Article 990 D En savoir plus sur cet article...

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 ;