



LES SOCIETES A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Patrick Michaud, avocat

Décembre 2011

IMPORTANT:

Cette tribune ne traite que des définitions des sociétés à prépondérance immobilière.

Elle n'a pas pour objectif de traiter des modalités d'impositions

Définition de la SPI en cas de plus-values de cession.....	3
Détermination de l'assiette de la plus value.....	3
Définition de la SPI pour les droits d'enregistrement en cas de cession .	3
Nouvelle modalité d'évaluation d'assiette en cas de cession- uniquement-.....	4
Définition de la SPI en cas de succession des titres d'une spi	5
Définition de la SPI pour l'imposition du patrimoine	5
L'impôt sur la fortune	5
La question des comptes courants d'associés non résidents	6
La taxe de 3%	6

ATTENTION : Chaque type d'impôt possède « sa » définition de la SPI

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 et que la définition applicable dépend du type d'imposition

Les définitions fiscales des Sociétés à Prépondérance Immobilière

	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 <u>164 B</u> et <u>244 bis</u> du CGI	<u>Article 726</u> CGI	<u>Article</u> <u>750 ter</u> CGI	<u>Article</u> <u>885 L</u>	<u>Article</u> <u>990D</u> CGI	<u>Article</u> <u>219</u> CGI
Doctrin e	<u>Précis de</u> <u>fiscalité</u>	<u>Précis de</u> <u>fiscalité</u>	<u>DB 7 G 214</u> <u>Les</u> <u>tribunes</u> <u>EFI</u>	<u>DB 7 S</u> <u>23</u>	<u>Précis</u> <u>de</u> <u>fiscalité</u> <u>Les</u> <u>tribunes</u> <u>EFI</u>	<u>Précis de</u> <u>fiscalité</u>

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

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

Un des schémas fréquemment utilisés est celui

- Soit de l'acquisition directe d'un immeuble

- Soit de la constitution d'une société ou de l'acquisition de parts ou droits de société à prépondérance immobilière par d'une société française ou étrangère, ayant une forme commerciale, civile ou celle d'un organisme de droit étranger tel que le trust, la fondation ou la fiducie.

Ces modalités d'acquisition ont des motivations diverses soit d'abord juridiques soit aussi fiscales notamment de conservation de l'anonymat de l'UBO et de son financement

L'utilisation de sociétés à prépondérance immobilière peut être parfaitement recommandée suivant les cas d'espèce mais l'objectif d'évasion fiscale est de plus en plus mis sous forte surveillance des professionnels ou de dissuasion des avocats soit au moment de l'acquisition – procédure tracfin- soit en cours de développement ou en liquidation de l'investissement

Et le conseil doit constamment garder à l'esprit que les nouvelles lois ou les nouveaux traités sont d'application immédiate sur des situations antérieures comme un grand nombre d'investisseurs ont pu s'en rendre compte lors de la mise en application du traité entre la France et le Luxembourg.

Conseillés sans vision fiscale à moyen terme, ces investisseurs se sont trouvés piégés dans des structures sans aucun intérêt

L'immobilier étant une des bases taxables non délocalisables va certainement devenir une mamelle fiscale dans les prochaines années

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

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

Par ailleurs,

La définition de la SPI est large car elle englobe le plus souvent la détention indirecte d'immeuble au travers d'une chaîne d'une SPI

La définition d'une SPI ne vise **généralement** pas les sociétés faisant appel public à l'épargne

La définition de la SPI ne vise pas uniquement la détention au jour de la cession mais aussi la qualification pendant une certaine durée antérieure à la cession des parts

Définition de la SPI en cas de plus-values de cession

Art 244 BIS et suivants CGI

LA TRIBUNE EFI

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

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

Détermination de l'assiette de la plus value

La tribune EFI sur la détermination de la plus value imposable

- Si le redevable est une personne physique la plus value est déterminée comme pour les résidents de France avec une exonération à partir de 30 ans de possession
- Si le redevable est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont déterminées en principe par différence entre, d'une part, le prix de cession du bien et, d'autre part, son prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention.

Attention, le régime d'imposition des plus values immobilières va être profondément modifié à compter du 1^{er} février 2012

En matière de plus values immobilières de cession de parts, le CGI définit d'une manière très large plusieurs formes de sociétés à prépondérance immobilières dont les plus values de cession sont soumises à un prélèvement fiscal de 33% de 16%

Notamment l'article 244 Bis du CGI définit comme SPI

5° XXX des organismes, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, autres que organismes fiscalement transparent dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens et droits immobiliers. 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

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

Définition de la SPI pour les droits d'enregistrement en cas de cession

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

Article 726 CGI

La SPI étrangère l'enregistrement des cessions de parts ?

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

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

A défaut, le fisc français peut réclamer le paiement de la taxe pendant **6 ans**.

L'article 726 dispose

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.

Nouvelle modalité d'évaluation d'assiette en cas de cession-uniquement-

Article 726 II CGI (nouveau)

*« 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 **cedés**, 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. »

Définition de la SPI en cas de succession des titres d'une spi

Article. 750 ter CGI

La tribune sur les traités fiscaux en matière de droits de succession

Territorialité de l'impôt. Conventions internationales

DB 7 G 214

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

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

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

L'article 750 ter du Code Général des Impôts français définit avec précision la SPI mais uniquement pour les droits de mutation à titre gratuit (donation et succession).

« 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

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. »

Définition de la SPI pour l'imposition du patrimoine

En France, il existe **plusieurs** impositions annuelles sur la valeur des immeubles. Seules deux seront traitées dans cette tribune

L'impôt sur la fortune

Les règles de territorialité en matière d'ISF

Documentation de Base : DB7S23

Art 885 L CGI

Il s'agit d'une **taxe annuelle payable par toute** personne physique qui possède en France une fortune **nette (après déduction des dettes)** supérieure à 1.300.000 €uros. et dont le taux maximum est de 0.5 % à compter du 1^{er} janvier 2012

Les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers mais uniquement sur les immeubles détenus directement ou indirectement même si l'immeuble est leur propriété indirecte au travers d'une SPI française ou étrangère.

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

« 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. »

La question des comptes courants d'associés non résidents

Jusqu'au 31 décembre 2011, les comptes d'associés non résidents étaient, par instruction administrative, assimilés à des placements financiers exonérés d'ISF

Le législateur de juillet 2011 a supprimé cette tolérance

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

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.

La taxe de 3%

Article 990D CGI

LES TRIBUNES SUR LA TAXE DE 3%

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

L'objectif du législateur est de taxer la propriété anonyme et non industrielle ou commerciale des immeubles situés en France

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

Dans le cadre de cette imposition, le délai de rappel de l'administration est de 6 ans en cas d'absence de déclaration

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

« 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. »

@Patrick Michaud avocat décembre 2011