



**Mai 2014**

**Une société britannique mettant gratuitement un immeuble situé en France à la disposition d'un associé est imposable en France (ancienne convention )**

### **LA POSITION DE LA DGFIP**

**La doctrine administrative  
BOFIP du 25 mars 2014**

#### **CA A de Marseille N° 11MA04394 6 mai 2014 Celsteel Limited**

**Cette décision est intéressante car elle marque une résistance à la décision, peu comprise du CE dans l'affaire du haras de Chantilly (lire ci-dessous)**

la société Celsteel Limited, dont le siège social est situé à Londres (Grande-Bretagne), a acquis le 20 mars 1992, en pleine propriété, la moitié indivise d'un appartement sis à Nice (Alpes-Maritimes) qu'elle met gratuitement à la disposition de ses associés ;

elle a fait l'objet d'un contrôle sur pièces qui a porté sur la période allant du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2007 et au terme duquel l'administration a considéré que la mise à disposition gratuite du bien immobilier à ses associés constituait un acte anormal de gestion ;  
La CAA juge qu'il résulte de l'article 209 I du code général des impôts applicable à l'époque et de l'article 2-3 de la convention franco-britannique du 22 mars 1968 que, **même en l'absence d'établissement stable, la France est en droit d'assujettir à l'impôt sur les sociétés, les revenus qu'une société passible de cet impôt à raison de sa forme** tire des biens immobiliers qu'elle possède sur son territoire ; que la renonciation à une recette s'analyse, par ailleurs, en droit français, comme un acte de disposition du revenu correspondant, lequel doit être inclus dans les bases d'imposition de son titulaire, à moins que ce dernier n'établisse que cet abandon de recettes lui a procuré une contrepartie ;

**Le conseil d'état avait répondu par la négative pour des périodes antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010 , entrée en application de [la loi du 30 décembre 2009 \(lire ci-dessous\)](#), mais qui correspondent aux années redressées (2005,2006 et 2007)**

Par ailleurs [le nouveau traité fiscal du 18 juin 2008](#) est entré en vigueur en décembre 2009

#### **Conseil d'État 31 juillet 2009 N° 296471**

**societe overseas thoroughbred racing stud farms ltd**

que dès lors, en l'absence de revenus nets tirés du bien immobilier dont elle était propriétaire en France, aucune cotisation d'impôt sur les sociétés et d'imposition forfaitaire annuelle ne pouvait être mise à la charge de la SOCIETE OVERSEAS THOROUGHBRED RACING STUD FARMS LIMITED au titre des exercices clos en 1992 et en 1993 ;

Dans cette affaire le Conseil d'Etat juge qu'un immeuble à Chantilly, appartenant à une société britannique, qui est utilisé comme centre d'entraînement mis à disposition de professionnels qui y préparent, pour les courses, des chevaux appartenant à des personnes résidant à l'étranger, ne constitue ni un établissement stable au sens de l'article 4 de la convention franco-britannique, ni une entreprise exploitée en France au sens de l'article 209,I du CGI dès lors que la société ne dispose d'aucun personnel sur le site à l'exception d'un gardien et que les locaux du centre sont dépourvus des équipements nécessaires à l'entraînement des chevaux.

**[Les conclusions de M. Emmanuel Glaser, Rapporteur public](#)**

**[L'analyse d'O FOUQUET: Une nouvelle niche fiscale pour un paradis fiscal,](#)**

**[ce n'est pas dans l'air du temps](#) (nov 2009 cliquer**

**[CE 19 octobre 1992 n°94137"FLOATING THROUGH FRANCE LTD.](#)**

**La doctrine administrative**  
**[BOFIP du 25 mars 2014](#)**

Les bénéfices réalisés par une entreprise ayant son siège hors de France sont imposables dans notre pays, notamment lorsqu'ils résultent d'opérations constituant l'exercice habituel en France d'une activité.

Cette condition est réputée remplie lorsque l'entreprise dont le siège est situé hors de France :

- exploite en France un « établissement » ;
- y réalise des opérations par l'intermédiaire de représentants n'ayant pas de personnalité professionnelle indépendante ;
- ou encore lorsque les opérations effectuées en France y forment un cycle commercial complet.

**Sont également imposables en France :**

- **les revenus des immeubles situés en France ;**
- les plus-values réalisées sur des biens immobiliers, sur des droits immobiliers ou sur des actions ou parts de sociétés à prépondérance immobilière en France ([CGI, art. 244 bis A](#) ; pour plus de précisions, se reporter au [BOI-RFPI-PVI-30-30-20](#)) ;

Application du dispositif de lutte contre la sous-capitalisation prévu à l'article 212 du CGI au cas d'une société de capitaux étrangère imposable en France sur ses revenus immobiliers en l'absence d'établissement stable

**Le rescrit n° 2009/04 (FE), publié le 27/01/2009, apporte des précisions à ce sujet**

[Lire BOFIP du 29 mars 2013 IN FINE](#)

### **Entreprise étrangère exerçant une activité habituelle en France**

Pour la détermination du bénéfice passible de l'impôt en France, il doit être tenu compte de l'ensemble des résultats de l'activité qui y est exercée par l'entreprise étrangère.

C'est ainsi que les revenus d'un immeuble possédé en France par une société d'assurances étrangère ayant une succursale dans ce pays doivent être compris dans les bases de l'impôt français, sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant que l'immeuble est affecté à la gestion de la succursale ou géré directement par la société, dès lors que la gestion d'un patrimoine immobilier constitue, pour une société d'assurances, une des formes de son activité commerciale (CE, arrêt du 21 juin 1948, req. n° 93775, RO, p. 63).

**330** D'une manière générale, lorsqu'une entreprise étrangère exerce en France une activité habituelle, les revenus des immeubles qu'elle y possède et qui figurent à son actif doivent, quelle que soit l'affectation de ces immeubles, être compris dans le bénéfice imposable en France

### **Entreprise étrangère n'exerçant en France aucune activité habituelle**

Lorsqu'elle n'exerce en France aucune activité habituelle, une société étrangère qui y possède un immeuble à usage commercial ou d'habitation donné en location, est également passible de l'impôt sur les sociétés, en raison de sa forme ou du caractère lucratif de l'opération, sur les profits retirés de cette location en vertu des dispositions de l'[article 206 du CGI](#).

*C'est ainsi qu'une société anonyme suisse percevant des revenus tirés de la location d'un immeuble, dont elle est propriétaire en France, est passible à ce titre de l'impôt sur les sociétés, alors même qu'elle ne dispose pas d'un établissement stable en France et qu'elle n'y exerce aucune autre activité ([CE, arrêt du 30 mai 1980, req. n° 12790](#)).*

*De même, une personne morale de droit liechtensteinois qui ne justifie pas être une association ou une collectivité entrant dans les prévisions de l'article 206-5 du CGI et qui*

se livre en France à des opérations lucratives de location d'un immeuble est passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sur le produit de ses locations (CE, arrêts du 18 janvier 1984, req. n° 24343, du 18 mars 1985, req. n° 38104 et du 31 mars 1993, req. n° 82395).