

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

4 B-1-08

N° 36 du 4 AVRIL 2008

PLUS ET MOINS-VALUES (BIC, IS, DISPOSITIONS COMMUNES). RÉGIME FISCAL DES PLUS OU MOINS-VALUES A LONG TERME. MODIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ENTREPRISES PASSIBLES DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS PREVUES PAR L'ARTICLE 39 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2004. RÉDUCTION A 15 % DU TAUX D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES A LONG TERME. INSTITUTION D'UN RÉGIME D'IMPOSITION SÉPARÉE DES OPÉRATIONS PORTANT SUR CERTAINS TITRES.

(C.G.I., art. 219. I. a quinquies et a sexies-0 – Loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, art. 3)

NOR : ECE L 0710062J

Bureau B 1

ECONOMIE GÉNÉRALE DE LA MESURE

L'article 39 de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004 a procédé à une importante réforme du régime des plus ou moins-values à long terme réalisées par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés.

1° Le taux d'imposition des plus-values à long terme afférentes à des cessions de titres de participations, ainsi que le résultat net des concessions de brevets et assimilés, est réduit de 19 % à 15 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005.

2° Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, le montant des plus-values nettes à long terme afférentes à certains titres de participation mentionnés au troisième alinéa du a quinquies du I de l'article 219 du code général des impôts fait l'objet d'une imposition séparée au taux de 8 %.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, ce taux est fixé à 0 %, sous réserve de la réintégration au résultat imposable d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % de la plus-value nette résultant des cessions en cause.

Les titres éligibles à ce nouveau dispositif d'imposition séparée sont 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 et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participations ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable. Les titres des sociétés à prépondérance immobilière sont exclus de ce régime d'imposition séparée.

3° Les moins-values à long terme existantes à l'ouverture du premier des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006 font l'objet d'une ventilation entre celles qui continuent de relever du taux de 15 % et celles qui relèvent désormais du nouveau régime d'imposition séparée.

Ainsi, les moins-values à long terme afférentes aux titres de participation imposables au taux de 8 % ont pu être imputées sur les plus-values à long terme de même nature au titre des seuls exercices ouverts en 2006. L'excédent de moins-value à long terme après cette imputation et l'excédent éventuel des moins-values à long terme constaté au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006 ne sont plus ni imputables ou ni reportables dès les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007.

4° Par ailleurs, l'article 3 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie a prévu l'application par anticipation du régime d'exonération décrit ci-dessus pour les cessions réalisées à compter du 17 mai 2005 de titres de participation de sociétés réalisées dans le cadre d'une admission aux négociations sur un marché d'instruments financiers destinés au financement des petites et moyennes entreprises et offrant des garanties pour la bonne information des investisseurs.

5° Enfin, l'article 22 de la loi de finances pour 2007 complète cette réforme en excluant du régime des plus-values à long terme les plus-values, réalisées au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2006, afférentes aux cessions de titres qui remplissent les conditions ouvrant droit au régime des sociétés mères, à l'exception de la détention de 5 % au moins du capital de la société émettrice, mais dont le prix de revient est au moins égal à 22,8 M€.

La présente instruction commente ces dispositions.



- les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les titres des sociétés à prépondérance immobilière sont expressément exclus de ce régime d'imposition séparée (cf. section 2 ci-dessous).

Les précisions apportées ci-dessus aux n^{os} 14 à 37 sur ces différentes catégories de titres conservent toute leur portée et il convient donc de s'y reporter²⁶.

Section 2 : Plus et moins-values à long terme restant imposables au taux de 15 %

57. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, le champ d'application des plus-values à long terme restant imposables au taux de 15 % est désormais restreint :

- aux produits des redevances de brevets et assimilés²⁷ ;
- aux titres de capital-risque²⁸ ;

- aux plus ou moins-values provenant de la cession de certains titres et des dotations ou reprises de provisions pour dépréciation afférentes à ces mêmes titres, sous réserve des précisions suivantes.

58. Demeurent imposables au taux de 15 %, les plus ou moins-values à long terme provenant de la cession :

- pour les exercices clos avant le 31 décembre 2006, des titres dont le prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros qui remplissent les conditions ouvrant droit au régime des sociétés mères autres que la détention de 5 % au moins du capital, si ces titres sont inscrits en comptabilité à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable ;

- des titres de sociétés à prépondérance immobilière sous réserve des modifications introduites par la loi de finances pour 2008 (voir ci-dessous n° 59).

Sous-section 1 : Titres de sociétés à prépondérance immobilière

59. Les titres de sociétés à prépondérance immobilière sont expressément exclus du bénéfice du régime d'imposition séparée au taux de 8 % puis de 0 % prévu au a quinquies du I de l'article 219.

Ces titres bénéficient du régime d'imposition au taux réduit de 15 % s'ils remplissent les conditions pour être éligibles au régime des plus ou moins-values à long terme, sous réserve des modifications introduites par la loi de finances pour 2008.

En effet, la loi de finances pour 2008 modifie le régime fiscal des plus et moins-values à long terme afférentes aux titres de sociétés à prépondérance immobilière. Les principales modifications sont les suivantes :

- le régime des plus ou moins-values à long terme cesse de s'appliquer aux titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées pour les cessions réalisées à compter du 26 septembre 2007, au titre d'exercices clos à compter de la même date ;

- pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007, le montant net des plus et moins-values à long terme afférentes à des titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées fait l'objet d'une imposition au taux de 16,5 % prévu au IV de l'article 219 au lieu de 15 % ;

- la définition des sociétés à prépondérance immobilière n'est pas modifiée mais définie par la loi et non plus par décret.

²⁶ Pour les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable, cf. ci-dessus n^{os} 14 à 30 ; pour les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, cf. ci-dessus n^{os} 31 à 33 ; pour les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, cf. ci-dessus n^{os} 34 à 37.

²⁷ Cf. supra n° 42.

²⁸ Cf. supra n^{os} 41 et 42.

Les conséquences de ces modifications feront l'objet de commentaires dans une instruction distincte : la présente instruction et notamment les commentaires ci-dessous aux n^{os} 60 à 66 tiennent compte de l'état du droit avant l'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi de finances pour 2008.

A. TITRES CONCERNÉS

60. Il s'agit des titres de sociétés à prépondérance immobilière qui revêtent le caractère de titres de participation au sens du a quinquies du I de l'article 219, à savoir :

- 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 et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

61. Toutes les sociétés sont susceptibles d'être à prépondérance immobilière, quelle que soit leur forme juridique, qu'elles soient cotées ou non cotées, soumises à l'impôt sur les sociétés ou relevant du régime des sociétés de personnes.

B. NOTION DE PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

62. La définition de la prépondérance immobilière résulte de l'article 46 quater-0 RH de l'annexe III issu du décret n° 2006-1797 du 23 décembre 2006²⁹.

Il s'agit des titres de 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, les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail 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.

a) Caractère immobilier prépondérant

63. Appréciation de la proportion de 50 %. Les éléments d'actif doivent être estimés à leur valeur réelle. Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- au numérateur, la valeur réelle :
 - * des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger ;
 - * des droits réels immobiliers et des droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier par la société crédit-preneuse lorsque ces droits ne sont pas affectés à l'exercice de l'activité commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société (voir ci-dessous) ;
 - * des titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière. Le caractère immobilier prépondérant de la société dont les titres sont inscrits à l'actif de la société dont les titres sont cédés s'apprécie en appliquant les mêmes dispositions, sous réserve des précisions apportées au n° 66. Dès lors que les titres inscrits à l'actif ne se rapportent pas ou plus à une société à prépondérance immobilière, il y a lieu de ne pas retenir leur valeur au numérateur ;
- au dénominateur, la valeur réelle de 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.

²⁹ Cf. annexe III.

64. Appréciation à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession. Si le rapport défini ci-dessus excède 50 % à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession, la société dont les titres sont cédés est à prépondérance immobilière et la plus-value à long terme réalisée relève du taux de 15 %.

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.

En conséquence, même si au jour de la cession, la société dont les titres sont cédés n'est pas à prépondérance immobilière, la plus-value issue de la cession est susceptible de relever du taux de 15 % si elle l'était à la clôture de l'exercice précédant la cession. Cela étant, il sera admis de considérer dans ce dernier cas, que n'est pas à prépondérance immobilière la société qui a perdu la qualité du fait de la cession, entre la date de clôture de l'exercice précédant la cession et la date de cession de ses propres titres, de l'ensemble des immeubles, droits et titres mentionnés au n° 63 qu'elle détenait.

A contrario, si le rapport précité n'excède pas 50 % à ces deux dates, la plus-value à long terme provenant de la cession des titres peut bénéficier du régime d'imposition séparé prévu au a quinquies du I de l'article 219 et être imposée au taux de 8 % puis de 0 % si les autres conditions sont respectées.

b) Neutralisation des immeubles d'exploitation

65. Les immeubles, les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail ne sont pas pris en considération 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. Cette notion d'affectation doit être interprétée strictement.

Moyens permanents d'exploitation

Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Ne sont donc pas visés par cette disposition, notamment :

- les immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ;
- les immeubles donnés en location nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires ;
- les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière (voir ci-dessous).

Liquidation de société

Lorsque dans le cadre d'opérations de liquidation consécutives à la dissolution d'une personne morale, une société donne en location nue les immeubles précédemment affectés à sa propre exploitation industrielle, il y a lieu en principe de considérer que ces immeubles ne sont plus affectés à la poursuite de l'activité industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société dissoute.

Toutefois, lorsque la dissolution de la société intervient à la suite d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire, les immeubles donnés en location par la société qui étaient précédemment affectés à sa propre exploitation conservent le caractère qui était le leur avant la dissolution dès lors que la mise en location est la conséquence directe de la cessation de l'exploitation dans le cadre des opérations de liquidation.

Exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale par nature

Un bien est réputé affecté à l'exploitation lorsqu'il est utilisé dans le cadre de l'activité économique exercée par l'entreprise.

La notion d'exploitation requiert en effet qu'au-delà d'une activité relevant par nature d'une catégorie de revenus professionnels (BIC, BNC, BA), les immeubles soient directement utilisés par l'entreprise pour le développement de son activité de nature industrielle, commerciale, libérale ou agricole: production ou fourniture de biens et/ou de services (usine, local commercial, etc), ou à des fins administratives (bureaux, etc).

Sont, en revanche, exclus les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers ou valoriser le capital, y compris si ces immeubles sont mis à la disposition de sa société mère ou d'une société sœur ou du même groupe ou bien si la détention de ces actifs entre dans le cadre de l'objet social de la société.

Par ailleurs, l'exploitation doit être industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale par nature et non pas uniquement en raison de la forme juridique de la société :