



Parts de société civile immobilière et de SPI succession et ISF

Patrick Michaud Avocat

Les tribunes EFI sur les droits de succession

La société à prépondérance immobilière (SPI)

La SPI étrangère: cession de parts ?

Une question fréquemment posée est de savoir quelle est **le régime civil et fiscal** des parts de sociétés civiles immobilières françaises ou de SPI (société à prépondérance immobilière) en cas de succession

La première tribune d'EFI en mai 2007

Succession internationale: lieu d'imposition

Au niveau civil

Au niveau fiscal

En ce qui concerne l'ISF

En ce qui concerne les droits de successions

Comment évaluer les parts de SPI

Au niveau civil

La cour de cassation vient de confirmer que les parts de sci sont des **valeurs mobilières** soumises au droit successoral du domicile du décédé alors que les immeubles sont soumis à la loi successorale de leur situation

Les spécialistes initiés à ces situations comprendront les intérêts de constituer une **sci** mais de droit français

Cour de cassation, Ch civ 1, 20 octobre 2010, 08-17.033.

La cour de cassation confirme 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, **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**

;
Elle précise que cet arrêt énonce **exactement**, les qualifiant par application de la loi du for, et **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...**

Au niveau fiscal

En ce qui concerne l'ISF

Je ne connais qu'une seule convention qui exonère d'ISF les propriétaires de parts de SPI françaises et résidents de ce sympathique état conventionné...mais attention à la définition de la SPI

Les règles de territorialité en matière d'ISF

Documentation de Base : DB7S23

Comment évaluer les parts de SPI.

Valeur des parts ou valeur des immeubles ???

I Si SPI françaises : la Valeur vénale des parts est retenue

Personne morale ou organisme dont le siège est en France

Dans une réponse à M. Pierre-Christian Taittinger Rép. Taittinger : Sénat 25 mars 1982, p. 826 n° 4187 M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, à précisé:

«Aux termes du quatrième alinéa de l'article 3 de la loi de finances pour 1982 (n° 81-1160 du 30 décembre 1981), la valeur des biens imposables à l'impôt sur les grandes fortunes est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès. **Les parts des sociétés civiles immobilières n'étant pas citées au rang des exceptions à cette règle seront donc comprises à concurrence de la valeur vénale pour le calcul de l'assiette de l'impôt annuel sur les grandes fortunes**».

Cette position a été confirmée en avril 1999

Inst. 26 avril 1999, 7 G-5-99.

Il résulte des dispositions du troisième al. de l'article 750 ter 2° du CGI, tel que modifié par l'article 23-I de la loi de finances pour 1999, que sont toujours considérées comme françaises les valeurs mobilières, détenues par un donateur ou un défunt domicilié hors de France, qui sont émises par 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.

Dès lors, il conviendra de retenir, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, la **valeur totale des titres** des personnes morales ou organismes situés en France, que ceux-ci permettent ou non au donateur ou au défunt de détenir plus de 50 % des actions, parts ou droits d'une personne morale ou d'un organisme propriétaire d'un immeuble ou d'un droit immobilier situé sur le territoire français.

II Si SPI non françaises : la Valeur des immeubles est retenue

M. X..., résident fiscal saoudien, a, pour les années 1999 à 2003, déposé des déclarations d'impôt de solidarité sur la fortune portant mention des parts qu'il détient dans les sociétés immobilières Palomata et Cobia, et, pour l'année 2003, des actions de la société Silver Brick Finance dont il est propriétaire, et payé les impositions correspondantes ;

Attention le siège social de ces sociétés était au Luxembourg

Estimant qu'en application de la convention fiscale franco saoudienne, il n'aurait pas dû déclarer ces actifs, il a formé une réclamation auprès de l'administration fiscale, puis a saisi le tribunal de grande instance puis les juridictions supérieures afin d'obtenir le dégrèvement des impositions mises à sa charge

Cour de cassation chambre commerciale 19 janvier 2010 N°: 08-20936

Cour d'Appel de Paris 19 septembre 2008

La cour confirme l'imposition sur le motif que

« l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que selon la convention fiscale franco saoudienne, les actions, parts ou autres droits détenus dans une société dont les actifs sont constitués pour plus de 50 % par des biens immobiliers situés dans un Etat contractant, ou des droits portant sur de tels biens immobiliers, sont considérés comme des biens immobiliers situés dans cet Etat »

Note de P.MICHAUD

La question était notamment de savoir si les parts des sociétés étaient fiscalement des immeubles ou des valeurs mobilières La distinction est d'abord pratique: les méthodes d'évaluation de parts de SPI et d'immeubles ne sont semblables.

En ce qui concerne les droits de successions

Principe : les parts de SPI propriétaires d'immeubles français sont imposables en France mais **faire attention aussi au domicile fiscal des héritiers**

CGI, art. 750 ter-2° et 3° ; DB 7 G 2141

Le bulletin officiel de base BO 7 G-5-99

Exceptions certains traités laissent l'imposition des parts de SPI dans l'état du domicile du décédé (**cf. notamment suisse**) et même en cas d'héritiers résidents en France

**Liste des conventions fiscales successorales
exonérant les titres de SPI cliquer**

@Patrick Michaud avocat novembre 2010