

Nouveau une cession abusive de SPI

La fiscalité des plus values immobilières est souvent plus favorable que celle de la plus value des valeurs mobilières, le régime le plus lourd est celui de la cession d'actif –immeuble ou titres- détenu par une structure imposée à l'IS et suivi de la distribution du bénéfice net à des associés personnes physiques

Attention le montage analysé par notre conseil d'état n'est pas un cas isolé ; la décote sur les actions étant utilisée pour contrebalancer la fiscalité latente qui serait du en cas de cession de l'immeuble .Mais la question soulevée dans le cas de l'espèce est celle l'utilisation de l'abus de droit dans le cadre d'un montage dont l'objectif exclusivement fiscal était d'éviter la fiscalité de la distribution in fine

[Les définitions de la SPI](#)

[Les tribunes sur les SPI](#)

Par deux décisions ([n°354174](#) et [n°354173](#) en date du 12 mars 2014, le Conseil d'Etat vient de faire application de la procédure d'abus de droit à une structuration destinée à transformer une société en société à prépondérance immobilière afin de bénéficier du régime des plus-values applicable en matière de plus-value immobilière des particuliers.

7. 'alors même que les cessions de titres représentent une modalité habituelle de transmission des sociétés, la cour a pu, sans commettre d'erreur sur la qualification juridique des faits, estimer qu'en l'espèce, la cession des titres de la société SDP, opérée dans le cadre du montage décrit au point 4 et qui n'avait pas pour objet la cession d'un immeuble, avait un but exclusivement fiscal et qu'elle était, dès lors, constitutive d'un abus de droit

[Conseil d'État, 12/03/2014, 354174,](#)

M. [Olivier Japiot](#), rapporteur M. [Frédéric Aladjidi](#), rapporteur public ;

La société anonyme Studio des Plantes (SDP), fondée en 1977, a cessé toute activité en 1999 et avait pour unique actif un immeuble ;
Les associés de cette société, dont M.A..., voulant prendre leur retraite, ont signé en 1999 avec la société Seurlin Immobilier, spécialisée dans le désinvestissement, une promesse de vente de leurs actions, sous la condition suspensive que les cédants trouveraient un acquéreur pour le bien immobilier détenu par la société SDP rue du Château d'Eau à Paris, unique actif immobilisé de la société ;

Le montage

Les cédants ayant trouvé un acquéreur pour ce bien, la cession des titres est intervenue le 24 février 2000, pour un montant notablement inférieur à la valeur nette des actifs sans, pour autant, que les passifs ne présentent un quelconque risque ;

Le lendemain, la société SDP a cédé l'immeuble ;

la société SDP a alors été absorbée par la société Fracoflex, le 15 novembre 2000, cette dernière étant elle-même absorbée, le 15 décembre 2000, par une autre société, laquelle a fait l'objet d'une liquidation amiable le 30 décembre 2001 ;

la plus-value résultant de la cession par M. A... des titres de la société SDP a été placée sous le régime des plus-values de cessions à titre onéreux de titres de sociétés à prépondérance immobilière en application des dispositions de l'article 150 M du même code, dans leur rédaction alors applicable, la plus-value ainsi réalisée a bénéficié d'une réduction de 5 % pour chaque année de détention des titres au-delà de la deuxième, de telle sorte que le montant imposable a été réduit à zéro ;

5. Position de l'administration

l'administration, faisant application des dispositions précitées de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, a estimé que l'acte de cession des titres à la société Seurlin Immobilier avait eu pour seul objet, par une application littérale des dispositions des articles 150 A bis et 150 M du code général des impôts, de faire échapper la plus-value réalisée lors de la cession de l'immeuble à toute imposition, alors qu'en l'absence d'un tel montage, le produit de la vente de l'immeuble par la société SDP aurait été, lors de la liquidation de cette société, appréhendé par M. A...et son associée en tant que boni de liquidation et soumis, sous déduction du montant de leurs apports, au barème progressif de l'impôt sur le revenu en application des dispositions alors en vigueur de l'article 161 du code général des impôts ;

Le conseil d'état confirme la CAA de Paris

[Cour administrative d'appel de Paris, 2ème chambre , 21/09/2011, 09PA04296.](#)

la cour administrative d'appel de Paris a jugé que l'administration établissait que la cession des titres de la société SDP à la société Seurlin Immobilier avait eu pour seul objet, par la recherche du bénéfice d'une application littérale des textes relatifs aux plus-values de cession des sociétés à prépondérance immobilière, d'éluider les charges fiscales que le requérant, s'il n'avait pas passé cet acte, aurait normalement supportées en cas de dissolution de la société ; que,

7. alors même que les cessions de titres représentent une modalité habituelle de transmission des sociétés, la cour a pu, sans commettre d'erreur sur la qualification juridique des faits, estimer qu'en l'espèce, la cession des titres de la société SDP, opérée dans le cadre du montage décrit au point 4 et qui n'avait pas pour objet la cession d'un immeuble, avait un but exclusivement fiscal et qu'elle était, dès lors, constitutive d'un abus de droit