



ETUDES FISCALES INTERNATIONALES

PATRICK MICHAUD

Avocat

Définition de la Société à prépondérance immobilière (SPI) en cas de plus values de cession



Dans le cadre de la modification de l'imposition des plus values de cession de titres de SPI par des sociétés imposées à l'IS (art 11 projet LDF 2008) je blogue une analyse synthétique de l'imposition des plus values de cession de titre de SPI

Attention, la définition de la SPI est variable pour chaque catégorie d'impôt

I CESSIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

A cessions réalisées par des personnes physiques domiciliées en France

B cessions réalisées par des personnes physiques non domiciliées en France

II CESSIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES MORALES

A Cessions réalisées par des personnes morales domiciliées en France

B Cessions réalisées par des personnes morales non domiciliées en France

- [Les articles 244 bis A et suivants](#)
- [Doctrine administrative applicable à compter du 1^{er} janvier 2004](#)
- [BOI 8 M 1 04](#)
- [Aménagements 8M 1 05](#) et [8M 1 06](#)
- [Nouveau régime de désignation d'un représentant fiscal](#)

- [Exonération du prélèvement en faveur de l'habitation d'un non résident](#)
- [Exonération de la résidence principale, lorsque celle-ci est détenue au travers d'une société dont le siège est situé hors de France rescrit 2007/22](#)
- [La société à prépondérance immobilière \(S.P.I.\)](#)
- [Tableau des définitions des SPI \(source MINEFI à actualiser\)](#)

I CESSIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

- **A** Cessions réalisées par des personnes physiques domiciliées en France

Les cessions occasionnelles de titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles sont soumises :

- - si la société relève de l'impôt sur le revenu (art 8), au régime d'imposition des plus-values immobilières

[Texte applicable article 150 UB CGI](#)

Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Selon l'administration, si les parts sont cédées moins de trois ans après la création de la société, la plus-value relève du régime des plus-values sur valeurs mobilières (Inst. 8 M-1-05 n° 57).

Attention ces dispositions ne sont pas applicables, au titre de l'année de **l'échange** des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

Règle d'assiette Ces sont les règles d'assiette applicable aux plus values immobilières

Modalités de paiement En principe, les prélèvements fiscaux et sociaux sont payables au moment de l'enregistrement que l'acte soit authentique ou SSP

- **si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, au régime des plus-values de cession de valeurs mobilières,**

Règle d'assiette Ces sont les règles d'assiette applicable aux plus values mobilières

Modalités de paiement En principe, la plus value doit être déclarée dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus

- **B** cessions réalisées par des personnes physiques **NON domiciliés en France**

[Texte applicable article 244 bis A CGI](#)

Cet article prévoit que sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées à **titre occasionnel** par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière **quel que soit le régime d'imposition de la société** supportent selon le cas un prélèvement dont le taux est fixé :

- - à 16 % pour les personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes françaises, s'ils sont résidents à la date de la cession d'un Etat membre de la Communauté européenne, d'Islande ou de Norvège ;
- - à 33 1/3 % dans tous les autres cas.

Les profits réalisés à titre habituel sont soumis quant à eux à un prélèvement de 50 %
Les prélèvements sociaux ne sont jamais dus par les non-résidents.

Définition de la société à prépondérance immobilière

En cas d'application l'article 244 bis CGI la SPI ,visée par l'article 244 bis A CGI est une société non cotée en bourse dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué **principalement** par d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions de SPI.

Le régime fiscal de la société (IR ou IS) est ici indifférent, alors que les cessions de titres de sociétés soumises à l'IS échappent au régime des plus-values immobilières lorsqu'elles sont réalisées par des résidents. Attention , il n'existe pas (encore) de définition « standart » de la SPI et ce ni au niveau interne ni au niveau des traités

Si les conventions donnent presque toujours à la France (pour le Luxembourg cliquer) le droit d'imposer les plus-values réalisées directement lors de l'aliénation d'immeubles situés sur son territoire, il n'en va pas de même pour les plus-values de cession des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière.

Pour ces dernières, il faut donc systématiquement procéder à un examen attentif de la convention applicable pour déterminer si la France a ou non le droit d'imposer.

Par ailleurs, les immeubles affectés par une société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne doivent pas être pris en compte pour l'appréciation du pourcentage de 50 %

Champ d'application du prélèvement Le prélèvement s'applique :

- - aux personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France
- - aux sociétés ou organismes - quelle que soit leur forme - dont le siège social est situé à l'étranger et ce quel que soit le lieu de résidence des associés mais [sous réserve du rescrit 2007:22](#) ;
- - et aux sociétés de personnes françaises et sociétés ou groupements assimilés, relevant des articles 8 à 8 ter du CGI, qui comptent parmi leurs associés des non-résidents, au prorata des droits sociaux détenus par ceux-ci.

Le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu. Lorsque le cédant est assujéti à l'impôt sur les sociétés, il est imputable sur cet impôt et l'excédent peut être restitué (sur réclamation).

Le prélèvement frappe les profits provenant de la cession à titre onéreux :

- - d'immeubles bâtis ou non bâtis situés en France, à l'exclusion toutefois des immeubles affectés à une exploitation professionnelle en France ;
- - de droits immobiliers ;
- - et d'actions ou parts de sociétés non cotées à prépondérance immobilière autres que les Sicomi.

Règle d'assiette Lorsque le cédant est assujéti à l'impôt sur le revenu (personne physique ou société de personnes), la plus-value est en principe déterminée dans les mêmes conditions que pour les personnes domiciliées en France Ces sont donc les règles d'assiette applicable aux plus values immobilières des résidents personnes physique c'est à dire après déduction des frais et impositions réels d'acquisition ,avec l'abattement de 10% à partir de la cinquième année de possession , exonération à partir de la quinzième année

Exonération particulière Une exonération particulière est par ailleurs prévue en faveur de l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, de l'Islande ou de la Norvège ou d'un autre Etat si elles peuvent invoquer le bénéfice d'une clause de non-discrimination : Inst. 8 M-1-05 fiche 14 n° 19 [Inst. 8 M-1-06 n° 15](#)).

Modalités de paiement En principe, les prélèvements fiscaux et sociaux sont payables au moment de l'enregistrement que l'acte soit authentique ou SSP

- **II CESSIONS RÉALISÉES PAR DES PERSONNES MORALES**

- **A Cessions réalisées par des personnes morales domiciliées en France**

Depuis le 26 septembre 2007, les plus values provenant de la cession de titres de SPI par des sociétés françaises soumises à l'IS sont imposées à l'IS au taux ordinaire.

Elles ne peuvent bénéficier ni de l'exonération des titres de participations ni de du régime des plus values à long terme

NOUVEAU régime des SPI à compter du 26 09 07 art 11 LDF pour 2008

article 109 a *sexies-0 bis* CGI nouveau

Le régime des plus et moins-values à long terme cesse de s'appliquer à la plus ou moins-value provenant des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à compter du 26 septembre 2007.

«Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière, les 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 ou les droits mentionnés à la phrase précédente 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.

La société est donc qualifiée de société à prépondérance immobilière si le seuil de 50% de composition de son actif est franchi, à l'un ou l'autre des deux moments suivants (:

- – à la date de cession de ses titres générant pour l'entreprise cédante les plus-values dont il convient de déterminer si elles bénéficient ou non du taux réduit d'imposition ;
- – à la clôture du dernier exercice précédant la cession (pour les plus-values immobilières des particuliers, il est pas tenu compte de la composition de l'actif de la société dont les titres sont cédés à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession).

Définition de la SPI dans le cadre de plus values à long terme (ancien texte)

Règle d'assiette Ces sont les règles d'assiette applicables aux sociétés imposables à l'IS

Modalités de paiement La plus value fait partie du résultat ordinaire de la société

- **Cessions réalisées par des personnes morales non domiciliées Principe d'imposition**

[article 244 bis CGI](#)

Cet article prévoit que sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées **à titre occasionnel** par notamment les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France, les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter dont le siège social est situé en France et, au prorata des droits sociaux ou des parts **détenus par des associés** ou porteurs **qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France**, lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière **quel que soit le régime d'imposition de la société** supportent selon le cas un prélèvement de 33 1/3 %

Cas particulier l'immeuble d'un établissement ou d'une base fixe

Le prélèvement **n'est pas** applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques ou morales ou des organismes, qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés. Les immeubles doivent être inscrits, selon le cas, au bilan ou au tableau des immobilisations établis pour la détermination du résultat imposable de cette entreprise ou de cette profession

Assiette du prélèvement

Lorsque le prélèvement est dû par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont déterminées 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.

L'administration a précisé que le prix d'acquisition s'entend ici du prix effectivement payé, majoré, le cas échéant, des seules dépenses de construction, reconstruction ou agrandissement qui présentent le caractère d'immobilisation par nature, à condition qu'elles aient été effectivement supportées par la société, que leurs montant et paiement soient justifiés (production des factures et des justificatifs des règlements) et qu'elles n'aient pas déjà été déduites pour la détermination du revenu imposable