

Tél : - Fax

**Service des Impôts des Particuliers
Centre des Finances Publiques de
Nice Centre
22 rue Joseph-Cadei
06172 Nice Cedex 2**

Lettre Recommandée avec Avis de Réception

Le 1^{er} Juin 2017

Concerne : Demande d'information sur Plus Value immobilière

Monsieur Le Directeur,

Je me permets de venir vers vous afin de vous exposer la situation particulière de clients associés au sein d'une une société à prépondérance immobilière, confrontés à un risque de double imposition en matière d'impôt sur la plus value et solliciter à toutes fins la position de l'administration en pareil cas.

Les époux ont cédé 25 juillet 2016 à Monsieur la nue propriété de la totalité des 200 titres composants le capital social de la Société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 A bis du CGI et 244 bis A du CGI

Le prix de cession déclaré correspond à la valeur des titres sur la base de celle rapportée dans une déclaration de succession portant sur 70 parts qui appartenaient à leur fils, Monsieur décédé le , corrigé de la valorisation de la nue propriété et de l'usufruit.

Ainsi le prix de cession des 200 parts ressort à 490.913 euros, susceptible de générer l'impôt de plus value pour les cédants, résidents italiens, sur des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière dès lors que ces sociétés possèdent en France un bien immobilier au sens du paragraphe 2 de l'article 6 de la convention franco italienne.

Mais le cessionnaire désormais titulaire de la totalité des titres de la
envisage de céder très prochainement la totalité des immeubles sociaux et
de réinvestir afin d'optimiser la rentabilité de la Société.

Cela risque de générer pour la un nouvel impôt de plus value
et une double imposition pénalisante dans la mesure où le mécanisme de détermination
de la plus value sur cession d'immeuble sera similaire à celui sur les titres sociaux, soit
dans les deux cas des plus values successives, au regard de la valeur vénale des biens qui
demeure inchangée, et égales à la différence entre le prix de cession et le prix
d'acquisition.

Dans un souci de respect des obligations déclaratives et de paiement de l'impôt, il nous
serait agréable de recevoir votre position sur ce cas particulier et notamment l'existence
d'un régime particulier permettant soit d'éviter la double imposition de la plus value,
soit d'en amoindrir ou différer les effets.

Je me tiens à votre entière disposition pour vous apporter le cas échéant les
compléments d'information souhaités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.