



Date de parution: 10/10/2024

Fiscal

Plus-values des particuliers / BIC - IS / Taxes diverses / Droits d'enregistrement / Plus-values professionnelles

1 - Plusieurs nuances de « prépondérance immobilière » en régime des plus-values

La parution de l'édition « Plus-values immobilières et sur biens meubles » nous donne l'occasion de revenir sur la notion de prépondérance immobilière d'une société dans le cadre des plus-values des particuliers mais aussi lors des cessions de titres réalisées par un cédant à l'IS. Focus sur les différentes définitions retenues en la matière.

L'ESSENTIEL

La définition de la prépondérance immobilière d'une société varie selon le régime d'imposition applicable à la plus-value de cession des titres. / [1-1](#)

En plus-values immobilières des particuliers comme en plus-values professionnelles, le caractère immobilier prépondérant de la société tient compte des immeubles mondiaux non affectés par la société à son activité opérationnelle. / [1-7](#) et [1-13](#)

Pour le prélèvement des non-résidents, seuls les immeubles situés en France sont retenus au numérateur du ratio. / [1-10](#)

Pour les droits d'enregistrement, les immeubles situés en France sont pris en compte, qu'ils soient affectés ou non à l'activité opérationnelle, ainsi que les participations dans des SPI. / [1-3](#)

Cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière : plusieurs régimes d'imposition possibles

Quel régime d'imposition pour la plus-value de cession ?

[1-1](#)

La cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) peut relever de plusieurs régimes d'imposition selon le régime fiscal du cédant et celui de la société dont les titres sont cédés, ainsi qu'il ressort du tableau ci-après. On verra ensuite que cette notion de « prépondérance immobilière » varie selon les régimes d'imposition applicables à la plus-value de cession (voir §§ [1-6](#) à [1-16](#)).

Cession de titres de SPI (non transparentes) : plusieurs régimes d'imposition possibles

Cédant	Régime d'imposition de la SPI	Régime fiscal de la plus-value de cession des titres
Personne physique résidente de France / ou société soumise à l'IR ayant son siège en France	SPI non cotées soumises à l'IR	Plus-values immobilières des particuliers (voir § <u>1-6</u>)
	SPI non cotées soumises à l'IS de plein droit ou sur option / SPI cotées (à l'IR ou à l'IS)	Plus-values mobilières des particuliers (voir « Titres de sociétés et instruments financiers : quelle fiscalité ? », RF <u>2021-5</u> , §§ <u>3000</u> et s.)
Société soumise à l'IS	SPI à l'IR ou à l'IS	Plus-values professionnelles (voir § <u>1-12</u>)
Personne physique ou société (IR ou IS) non résidentes	SPI à l'IR ou à l'IS	Prélèvement forfaitaire des non-résidents (voir § <u>1-9</u>)

Quid des droits de mutation à titre onéreux ?

1-2

Distinguer les cessions de participations dans des SPI non cotées de celles dans des SPI cotées

Que le cédant soit une personne physique ou une personne morale, les cessions de participations dans une société sont soumises à des droits de mutation à titre onéreux.

L'article 726 du CGI pose les règles de taxation en droits d'enregistrement des cessions de droits sociaux en distinguant les opérations portant sur les actions, sur les parts sociales ou sur les participations dans des SPI (voir FH 4040, §§ 2-1 à 2-8). Le taux varie selon la nature des titres cédés.

1-3

Définition de la SPI : sociétés non cotées et prise en compte des immeubles affectés à la propre exploitation

Pour l'application des droits d'enregistrement, est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation et dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France (affectés ou non à l'activité) ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, non cotées en bourse, elles-mêmes à prépondérance immobilière (CGI art. 726, I.2°). Les éléments d'actif retenus au numérateur et au dénominateur doivent être estimés à leur valeur vénale réelle. Au numérateur sont retenues :

-la valeur des immeubles et des droits réels immobiliers détenus par la société en France affectés ou non à sa propre exploitation ;
-et la valeur des participations détenues dans des personnes morales non cotées à prépondérance immobilière.

Les immeubles par destination ne doivent pas être pris en compte au sein des actifs retenus au numérateur.

Au dénominateur, il convient de retenir la valeur brute réelle de la totalité des éléments d'actif, français ou étrangers. Doivent donc y figurer, outre les actifs retenus au numérateur, la valeur des immeubles et droits immobiliers situés à l'étranger, et les participations dans des personnes morales qui ne sont pas à prépondérance immobilière.

Ainsi, contrairement à ce qui est prévu pour le calcul des plus-values (voir §§ [1-7](#), [1-10](#) et [1-13](#)), les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation sont pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière. Par ailleurs, les immeubles situés hors de France ne sont pas retenus au numérateur.

ATTENTION

Ne peuvent être qualifiées de SPI les personnes morales dont les droits sociaux sont négociés sur une plate-forme de négociation ([BOFiP-ENR-DMTOM-40-10-10-§ 90-24/04/2024](#)).

[1-4](#)

Date d'appréciation de la prépondérance immobilière

L'appréciation de la prépondérance immobilière s'effectue au jour de la cession ou à tout moment au cours de l'année précédant la cession des participations en cause (CGI art. [726](#), I.2° ; [BOFiP-ENR-DMTOM-40-10-10-§ 170-24/04/2024](#)).

Ainsi, si la personne morale concernée n'est pas à prépondérance immobilière au jour de la cession, il convient de vérifier qu'elle ne l'a pas été à un moment quelconque au cours de l'année précédant la cession. Toutefois, la personne morale qui a perdu cette qualité du fait de la cession, au cours de l'année précédant la cession de ses propres titres, des immeubles, droits immobiliers sis en France ou participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière qu'elle détenait à son actif ne sera pas considérée comme étant à prépondérance immobilière.

[1-5](#)

Enregistrement au taux de 5 % pour les cessions de participations de SPI non cotées

Les cessions de participations dans une SPI sont obligatoirement soumises à un droit de 5 %, peu importe qu'elles aient été ou non constatées par un acte (CGI art. [726](#), I.2°). Assis sur le prix exprimé majoré des charges imposées à l'acquéreur (ou sur une estimation des parties si la valeur vénale réelle est supérieure au prix augmenté des charges), ce droit d'enregistrement s'applique à toutes les cessions de participations dans des SPI non cotées (CGI art. [726](#), II) :

- quelle que soit la nationalité des sociétés ;
- quel que soit le lieu où les cessions sont réalisées.

- Les actes et déclarations ayant pour objet une cession de participations dans une personne morale à prépondérance immobilière indiquent expressément si (loi [2023-1322](#) du 29 décembre 2023, art. 119 ; CGI art. [726](#), III.B) :

-cette personne morale est une société dotée de la transparence fiscale (CGI art. [1655 ter](#)) ;

-les participations cédées confèrent au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;

-le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale, en précisant, le cas échéant, leur montant. Les dettes visées sont celles dont la personne morale est débitrice envers le cédant. Il peut s'agir notamment des comptes courants d'associés dont le cédant est titulaire ou de dettes dont le cédant s'est porté garant personnellement (par exemple par un cautionnement). L'acquittement est indirect notamment lorsqu'il est effectué par une société interposée contrôlée par le cessionnaire ou lorsque ce dernier met à disposition de la personne morale à prépondérance immobilière un montant destiné au remboursement d'une dette contractée auprès du cédant.

- Les cessions qui s'opèrent à l'étranger doivent être constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France (CGI art. [635](#), 2.7° bis et [726](#), I.2°). Elles sont soumises au droit de 5 %, sauf imputation, le cas échéant, d'un crédit d'impôt égal au montant des droits d'enregistrement effectivement acquittés dans l'État d'immatriculation de chacune des personnes morales concernées, conformément à la législation de cet État et dans le cadre d'une formalité obligatoire d'enregistrement de chacune de ces cessions (CGI art. [718 bis](#)).
- La cession d'une entreprise individuelle ayant opté pour l'assimilation à une EURL ou à une EARL et répondant à la qualification de personne morale à prépondérance immobilière est soumise au droit de 5 % (CGI art. [726](#), I bis).
- La cession de l'usufruit de droits sociaux, qui n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux, n'est pas soumise au droit de 5 % mais au droit fixe de 125 € des actes innommés (cass. com. 30

novembre 2022, n° 20-18884 ; cass. com. 4 janvier 2023, n° 20-10112 ; [BOFiP-ENR-DMTOM-40-10-20-§ 140-24/04/2024](#)).

À NOTER

La cession des titres cotés est soumise au droit de 1 % (CGI art. [726](#), I.1°).

À chaque régime d'imposition, sa définition de la société à prépondérance immobilière

En matière d'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers

[1-6](#)

Cession, par des résidents, de parts de SPI non cotées soumises à l'IR établies en France

Selon l'article 150 UB du CGI, la cession des titres d'une société de personnes non cotée établie en France (ou dans un État membre de l'UE ou de l'EEE ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale) relève du régime des plus-values immobilières lorsqu'il s'agit d'une société à prépondérance immobilière (SPI) (voir « Plus-values immobilières et sur biens meubles », RF [Web 2024-2](#), §§ [1400](#) et s.).

Sauf exonérations (voir RF [Web 2024-2](#), §§ [1450](#) à [1453](#)), sont visés :

- les gains nets de cession à titre onéreux de parts de sociétés civiles ou de sociétés de personnes non soumises à l'IS ou de parts de sociétés commerciales ayant opté pour l'impôt sur le revenu (SNC, SARL de famille par exemple) ;
- réalisés à titre occasionnel par des personnes physiques résidentes de France ou par des sociétés de personnes ayant leur siège en France.

Constituant une catégorie de revenus pour l'impôt sur le revenu, ces plus-values doivent être déclarées et l'impôt correspondant au taux de 19 % être payé au moment de la cession (CGI art. [200 B](#)). Ce taux est majoré de la surtaxe (CGI art. [1609 nonies G](#)) le cas échéant et, s'il y a lieu, des prélèvements sociaux additionnels de 17,20 % (c. séc. soc. [art. L. 136-7](#), I.2°).

- Dans cette situation, le régime des plus-values immobilières prévaut sur le régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux (CGI art. [150-0 A](#)), y compris lorsque l'application du régime des plus-values immobilières aboutit à une exonération effective de la plus-value ([BOFiP-RFPI-SPI-10-20-§ 1-06/07/2016](#)).
- Les gains de cession de titres de SPI non cotées soumises à l'IS (de plein droit ou sur option) ou de SPI cotées, quel que soit le régime fiscal, relèvent du régime d'imposition des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux (CGI art. [150-0 A](#) à [150-0 E](#) ; voir RF [2021-5](#), § [3008](#)) (voir § [1-1](#)).

- Pour les non-résidents (voir § [1-9](#)), le régime des plus-values immobilières qui rend exigible le prélèvement visé à l'article 244 bis A du CGI s'applique quel que soit le régime fiscal de la SPI (IR ou IS) alors que, pour les résidents, seules les cessions de titres de SPI à l'IR sont visées par ce régime.

1-7

Caractère immobilier prépondérant : appréciation de la proportion de 50 %

Est considérée à prépondérance immobilière la société non soumise à l'IS dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles (bâti ou non bâti) ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale (CGI art. [150 UB](#), I).

Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer ([BOFiP-RFPI-SPI-10-20-§ 70-06/07/2016](#)) :

-la valeur vénale 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) ou des droits portant sur des immeubles. Sont également pris en compte les titres de sociétés, elles-mêmes à prépondérance immobilière, inscrits à l'actif de la société cédante (le caractère immobilier prépondérant de la société dont les titres sont inscrits à l'actif de la société qui cède ses titres s'apprécie en appliquant les mêmes dispositions) ;

-avec la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

- Les immeubles affectés par la société à sa propre activité opérationnelle qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Les immeubles donnés en location moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires ou les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière ne sont pas considérés comme étant affectés à l'exploitation. Il en est de même des immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ([BOFiP-RFPI-SPI-10-20-§ 100-06/07/2016](#)).
- Les droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, de nature mobilière tant que la société n'acquiert pas la propriété de l'immeuble, ne sont pas à prendre en compte au numérateur.

ATTENTION

La définition de la prépondérance immobilière retenue pour les droits d'enregistrement (voir § [1-3](#)) est différente de celle retenue pour les plus-values immobilières.

1-8

Date d'appréciation de la prépondérance immobilière

Le caractère immobilier prépondérant s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient la cession. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession (CGI art. [150 UB](#), I).

À NOTER

Si le rapport n'excède pas 50 % au titre de l'un de ces trois exercices, la cession est soumise au régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux (CGI art. [150-0 A](#) et s.).

En matière de prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents

1-9

Cessions de parts ou actions de SPI en France par des non-résidents

Sauf dispositions contraires des conventions fiscales internationales, et sauf exonérations (voir RF [Web 2024-2](#), § [1952](#)), les plus-values résultant de la cession de parts ou actions de sociétés, cotées ou non cotées, françaises ou étrangères, à prépondérance immobilière en France sont soumises à un prélèvement obligatoire lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par (CGI art. [244 bis A](#) ; [BOFiP-RFPI-PVINR-10-10-§ 1-29/06/2022](#) ; voir RF [Web 2024-2](#), §§ [1800](#) et s.) :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ;
- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ;
- les sociétés ou groupements non soumis à l'IS dont le siège social est situé en France au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France ;
- les fonds de placement immobilier (FPI) au prorata des parts détenues par des porteurs qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

Sont visés les gains de cessions à titre onéreux :

- de parts de FPI ou de fonds étrangers équivalents (CGI art. [244 bis A](#), I.3.b et e) ;
- de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI ou de l'article 8 ter du CGI dont le siège social est situé en France et dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens (CGI art. [164 B](#), I.e bis-3°) ;
- d'actions de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), d'actions de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV),

d'actions de structures étrangères équivalentes ou de parts ou d'actions de SPI cotées sur un marché français ou étranger (autres que les SIIC), lorsque le cédant, non résident, détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées (CGI art. [244 bis A](#), I.3.c.d et f) ;

-de parts, d'actions ou autres droits dans des organismes à prépondérance immobilière autres que ceux mentionnés ci-dessus, quelle qu'en soit la forme, non cotés (CGI art. [244 bis A](#), I.3.g et h).

Le taux du prélèvement est de 19 % quel que soit le domicile fiscal des personnes physiques, des associés personnes physiques de sociétés dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés ou des porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier (États de l'UE ou partie à l'EEE, États tiers à l'EEE ou ETNC) (CGI art. [244 bis A](#), III.al. 2 ; [BOFiP-RFPI-PVINR-20-20-§ 50-29/06/2022](#)). Au prélèvement obligatoire, il convient d'ajouter, le cas échéant, la taxe sur les plus-values élevées (CGI art. [1609 nonies G](#)) et, s'il y a lieu, les prélèvements sociaux (c. séc. soc. [art. L. 136-7](#), I.2°).

Pour les personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France, le taux du prélèvement reste aligné sur le taux normal de l'IS applicable à la date de cession aux personnes morales résidentes de France (CGI art. [244 bis A](#), III bis.1.al. 1), soit 25 % pour les exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2022.

Le prélèvement obligatoire, les prélèvements sociaux et la surtaxe sont payés en principe lors de la transaction.

[1-10](#)

Caractère immobilier prépondérant en France

Sont considérés à prépondérance immobilière les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué principalement, soit pour plus de 50 % de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale (CGI art. [164 B](#), I.e bis et e ter ; [BOFiP-RFPI-PVINR-10-20-§ 120-19/04/2019](#)).

Pour apprécier la constitution de l'actif, il convient donc de comparer :

-la valeur vénale des immeubles situés en France (départements métropolitains et d'outre-mer), à l'exception de ceux affectés par la société ou l'organisme à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Sont également pris en compte les titres de sociétés françaises ou étrangères elles-mêmes à prépondérance immobilière en France inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;

-la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

Les modalités d'appréciation du caractère immobilier prépondérant d'une société dont les titres sont cédés par un non-résident de France sont calquées sur celles

retenues pour un contribuable résident (voir § [1-7](#)). Toutefois, seuls les immeubles situés en France (et non ceux situés hors de France) sont retenus au numérateur.

[1-11](#)

Date d'appréciation de la prépondérance immobilière

Le caractère immobilier prépondérant s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient la cession. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession (CGI art. [244 bis A](#), I.3 g et h).

En revanche, la composition de l'actif des FPI, des SIIC et des SPICAV ou de leurs équivalents étrangers est appréciée à la date de la cession. Du fait même de la composition de leur actif, ces fonds ou sociétés sont nécessairement à prépondérance immobilière ([BOFiP-RFPI-PVINR-10-20-§ 140-19/04/2019](#)).

En matière d'impôt sur les sociétés

[1-12](#)

Cession de titres de SPI : un régime fiscal différencié selon la nature des titres cédés

Les plus-values réalisées par les sociétés soumises à l'IS lors de la cession de titres détenus dans une société répondant à la définition de la prépondérance immobilière (voir § [1-13](#)) relèvent d'un régime d'imposition spécifique.

Signalons qu'en cas de cession d'un immeuble par une société soumise à l'IS, la plus-value est imposable au taux d'IS de 25 %, que cette plus-value soit à long terme ou court terme. À cette imposition s'ajoute, le cas échéant, la contribution sociale sur l'IS de 3,3 %. Quant aux moins-values à court terme, elles sont déductibles des résultats imposables.

Ainsi, lorsque les titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) répondent à la définition fiscale des titres de participation et sont détenus depuis au moins 2 ans, la plus ou moins-value réalisée relève du taux d'IS de 19 %, si la société est cotée (CGI art. [219](#), I.a, al.3). Si la société n'est pas cotée, la plus ou moins-value est exclue du régime du long terme et relève du taux d'IS de droit commun de 25 % (CGI art. [219](#), I a sexies-0 bis).

Les cessions de titres de SPI détenus depuis moins de 2 ans relèvent du régime des plus ou moins values à court terme imposables (ou déductibles) des résultats soumis au taux d'IS de 25 %.

- Pour rappel sont qualifiés fiscalement de « titres de participation » (CGI art. [39](#), [1.5°](#) al. 17 et art. [219](#), I. quinquies a ; voir « Détermination du résultat BIC-IS », RF [1150](#), § [1700](#)) :

-les titres qui revêtent ce caractère sur le plan comptable et qui sont inscrits en tant que tels au compte « Titres de participation » ;

-les titres considérés comme tels par la loi fiscale. Il s'agit des titres ouvrant droit au régime des sociétés mères (voir RF [1150](#), §§ [184](#) à

[198](#)), à condition que la société mère détienne au moins 5 % des droits de vote de la société émettrice, ainsi que des actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice. Dans ces deux cas, les titres doivent être inscrits en comptabilité au compte « Titres de participation » ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

- Lorsque les titres de SPI sont détenus dans des sociétés établies dans un État ou territoire non coopératif, la plus-value réalisée lors de leur cession est exclue du régime du long terme, sauf si l'entreprise établit que sa prise de participation dans une telle société correspond à des opérations réelles non constitutives de fraude fiscale (CGI art. [238-0 A](#)).

Le tableau suivant synthétise le régime fiscal des titres détenus par les sociétés soumises à l'IS dans des SPI.

Titres de sociétés à prépondérance immobilière		
	Non cotées	Cotées (1)
Champ d'application du régime du long terme	Non (exclusion du LT)	Oui
Dépréciation (dotations et reprises de l'exercice)	25 % (2) (3)	19 % (3)
Cession avant 2 ans	25 % (2)	25 % (2)
Cession après 2 ans	25 % (2)	19 %

(1) Sous réserve de constituer des titres de participation.
(2) IS au taux de droit commun.
(3) Les dotations aux provisions comptabilisées à la clôture de l'exercice au titre de la dépréciation des titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière ne sont pas admises en déduction à hauteur du montant des plus-values latentes existant par ailleurs à la clôture du même exercice et afférentes aux titres de participation non provisionnés (CGI art. [39,1.5°](#).al. 20 et [209](#), VI). Pour les sociétés soumises à l'IS, ce plafonnement s'applique distinctement aux titres de SPI cotés et aux titres non cotés, compte tenu de leur différentiel de taux.

[1-13](#)

Définition de la prépondérance immobilière

La définition des SPI qui doit être retenue pour déterminer le régime d'imposition dont relèvent les cessions de titres détenus dans de telles sociétés par des sociétés soumises à l'IS figure à l'article 219, I.a sexies-0 bis du CGI.

Ainsi, sont considérées comme des SPI les sociétés dont l'actif est à la date de la cession des 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 ou des droits afférents à un contrat de crédit-bail ou par des titres d'autres SPI.

Néanmoins, les immeubles ou les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du pourcentage de 50 %, 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 (CGI art. [219](#), I.a sexies-0 bis ; ann. III art. [46 quater-0 RH](#)).

- Un bien est réputé affecté à l'exploitation s'il est utilisé par l'entreprise dans ses activités économiques. La notion d'exploitation implique 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, par ex.).
- La notion d'affectation doit être interprétée strictement. Ne sont donc pas visés, notamment ([BOFiP-IS-BASE-20-20-10-30-§ 100-31/12/2013](#)) :

-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 locations 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.

En outre, un actif immobilier ne peut être considéré comme affecté à l'exploitation s'il est utilisé par l'entreprise pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ([BOFiP-IS-BASE-20-20-10-30-§ 100-31/12/2013](#)).

Des décisions de jurisprudence ont précisé cette notion de prépondérance immobilière. Elles sont récapitulées dans le tableau suivant.

Notion de prépondérance immobilière

Immeubles affectés à l'exploitation	Ils s'entendent exclusivement de ses moyens permanents d'exploitation, à l'exclusion des immeubles qui constituent des placements en capitaux ou qui sont l'objet même de cette exploitation. Ainsi, les immeubles donnés en location par des SNC ayant pour seule activité la location nue de locaux qu'elles construisent et qui constituent les murs d'un centre commercial ne sont pas affectés à leur exploitation et doivent être pris en compte pour déterminer si ces sociétés sont à prépondérance immobilière (CE 29 septembre 2023, n° 469788 ; voir FH 4028 , §§ 3-5 à 3-7).
Immeubles pris en concession	Les titres détenus dans une société chargée de l'exploitation d'un parc d'exposition en vertu d'une convention de concession conclue avec une commune, dans le cadre de laquelle elle exploite des constructions, constituent des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées (TA Paris 7 juillet 2023, n° 2200619). En l'espèce, conformément aux règles comptables, la société chargée de l'exploitation du parc avait inscrit à l'actif de son bilan les immeubles concédés dont la valeur nette comptable représentait plus de 50 % de son actif à la date de cession des titres. Demeurait sans incidence le fait que la société n'était propriétaire d'aucun des immeubles qui lui étaient concédés, dès lors que la prépondérance immobilière d'une société s'apprécie au seul regard des immeubles constituant son actif, qu'elle en soit ou non propriétaire.
Droits afférents à un contrat de crédit-bail	Les contrats de crédit-bail immobilier doivent être retenus pour apprécier la prépondérance immobilière de SCI, même s'ils ne sont pas inscrits à l'actif de leur bilan (hypothèse où le contrat de crédit-bail a été acquis auprès d'un précédent crédit-preneur) et que les droits afférents à de tels contrats ne sont pas de nature immobilière (CAA Nantes 9 février 2024, n° 23NT01228 ; voir FH 4028 , §§ 3-1 à 3-4).

[1-14](#)

Calcul du seuil de 50 %

Pour l'appréciation du seuil de 50 % visé au paragraphe [1-13](#), les éléments d'actif doivent être estimés à leur valeur réelle. Ainsi, il convient de mentionner :

-au numérateur, la valeur réelle (BOFiP-IS-BASE-20-20-10-30-§ 40-31/12/2013) :

- 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 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,
 - des titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière ;
- 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 SPI et les contrats de crédit-bail sur des actifs immobiliers ou non.

Les encours de production immobilisés à l'actif d'une SCI, constitués pour l'essentiel de frais de démolition, de frais de géomètre-expert et d'honoraires d'avocat, ne constituent pas des droits portant sur des immeubles pour l'appréciation de la prépondérance immobilière. Ils ne sont donc pas à retenir pour le calcul du seuil de 50 % (CAA Douai 30 mars 2023, n° 21DA02410 ; voir FH [3987](#), §§ [2-3](#) et [2-4](#)).

[1-15](#)

Date d'appréciation de la prépondérance immobilière en cas de cession des titres

La société dont les titres sont cédés est qualifiée de SPI, lorsque le rapport numérateur/dénominateur excède 50 % à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession. 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 régime des SPI si elle l'était à la clôture de l'exercice précédant la cession.

Toutefois, dans ce dernier cas, l'administration considère que n'est pas à prépondérance immobilière la société qui a perdu cette qualité du fait de la cession, entre la date de clôture de l'exercice précédant la cession et celle de la cession de ses propres titres, de l'ensemble des immeubles, droits et titres qu'elle détenait ([BOFiP-IS-BASE-20-20-10-30-§ 50-31/12/2013](#)).

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 taux de 0 %, sous réserve de répondre à la définition fiscale de titres de participation (voir § [1-12](#)).

- **Biens faisant l'objet d'une promesse synallagmatique de vente.** Les fonds versés par une SAS à un notaire en vue de l'achat de parcelles de terrain, avant la signature définitive de l'acte de vente, ne constituent pas une créance immobilière. Par conséquent, ils ne doivent pas être pris en compte pour évaluer la prépondérance immobilière de la SAS. Cette dernière n'acquiert le caractère de société à prépondérance immobilière qu'à la date de levée des

conditions suspensives où la vente est réputée accomplie (CAA Lyon 4 juin 2020, n° 18LY02603 ; CAA Versailles 7 mai 2024, n° 22VE00164)

- **Date d'appréciation des titres en cas de dépréciation.** Aucune précision n'est donnée par la loi sur l'appréciation de la prépondérance immobilière en cas de dépréciation des titres de participation de SPI, cotées ou non. Saisi pour avis, le Conseil d'État a considéré que la prépondérance immobilière devait, dans ce cas, s'apprécier (CE 22 novembre 2019, avis n° 432053) :

-soit à la clôture du dernier exercice précédant la constitution de la provision de la société dont les titres sont détenus ;
 -soit à la date à laquelle cette dernière est constituée, c'est-à-dire à la date de clôture de l'exercice de la société qui détient les titres.

La doctrine administrative selon laquelle le caractère immobilier prépondérant des titres qui ne sont pas cédés mais font l'objet d'une dotation ou d'une reprise de provision pour dépréciation s'apprécie à la date de clôture de l'exercice de la société mère a été annulée ([BOFiP-IS-BASE-20-20-10-30-§ 70-31/12/2013](#)). Néanmoins, dans son avis précité, le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur la date d'appréciation de la prépondérance immobilière d'une société dont les titres font l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation.

Tableau comparatif

1-16

Le tableau suivant dresse un comparatif des différentes définitions de la prépondérance immobilières retenues dans le cadre d'une cession de titres par régime d'imposition applicable.

Définitions de la prépondérance immobilière selon le régime fiscal à appliquer				
Dispositif visé	Plus-values immobilières des particuliers (CGI art. 150 UB)	Prélèvement des non-résidents (CGI art. 244 bis A)	Plus-values professionnelles (CGI art. 219 , I.a sexies-0 bis)	Droits de mutation à titre onéreux (CGI art. 726 , I.2°)
Sociétés concernées	Sociétés de personnes non cotées établies en France (IR)	Sociétés françaises ou étrangères, cotées ou non	Sociétés cotées (IR ou IS) ou non cotées (IS)	Sociétés non cotées

Définition de la société à prépondérance immobilière	Actif constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles (bâti ou non bâti) ou des droits portant sur des immeubles ou par des titres de SPI (voir § <u>1-7</u>)	Actif constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits immobiliers situés en France ou des participations dans des sociétés françaises ou étrangères à prépondérance immobilière en France (voir § <u>1-10</u>)	Actif constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles ou des droits afférents à un contrat de crédit-bail ou par des titres d'autres SPI (voir § <u>1-13</u>)	Actif constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits immobiliers situés en France ou des participations dans des personnes morales non cotées, françaises ou étrangères, à prépondérance immobilière (voir § <u>1-3</u>)
Prise en compte des immeubles affectés par la société à sa propre activité opérationnelle	Non	Non	Non	Oui
Date d'appréciation de la prépondérance	À la clôture des trois exercices qui précèdent la cession (à	À la clôture des trois exercices qui précèdent	En cas de cession : retenir la date de cession ou la clôture du dernier exercice	Au jour de la cession ou à tout moment au cours de l'année précé

<p>nce immobilière</p>	<p>défaut de clôture du 3^e exercice, à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession)</p>	<p>la cession (à défaut de clôture du 3^e exercice, à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession)</p>	<p>précédant la cession En cas de dépréciation des titres : règles particulières (voir § <u>1-15</u>)</p>	<p>dant la cession</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------