

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFiP

### **IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) - Sortie du régime et obligations déclaratives**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

IS - Impôt sur les sociétés

Champ d'application et territorialité

Titre 3 : Exonérations

Chapitre 2 : Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)

Section 5 : Sortie du régime et obligations déclaratives

#### **Sommaire :**

I. Situation des sociétés d'investissements immobiliers cotées

II. Situation des filiales qui ont opté

III. Dividendes distribués postérieurement à la sortie du régime

IV. Sortie définitive du régime d'exonération postérieure au 2 janvier 2009

A. Imposition des résultats antérieurement exonérés

B. Imposition des plus-values latentes acquises sous le régime SIIC

C. Imposition des plus-values latentes acquises pendant la suspension

V. Obligations déclaratives

VI. Sanctions

#### **1**

La sortie du régime SIIC intervient dans les cas suivants :

- non-respect de l'une des conditions visées au [premier alinéa du I de l'article 208 C du code général des impôts \(CGI\)](#) [capital social minimal, cotation, objet social] pendant les dix années suivant l'option ;
- non-respect de la condition de 60 %, hors cas visés au [BOI-IS-CHAMP-30-20-10-I-B-1-b](#) à l'expiration de l'exercice de suspension ou dans des conditions ne permettant plus de bénéficier de la suspension du régime (deuxième dépassement du seuil de 60 %) ;

- non-respect du plafond d'actionnariat majoritaire de 60 %, dans l'un des cas de restructuration visés au troisième alinéa du I de l'article 208 C du CGI, à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

En sus du complément d'imposition acquitté lors de l'entrée dans le régime, l'article 24 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 institue trois nouvelles sanctions, applicables à la SIIC et à ses filiales, en cas de sortie définitive de la SIIC du régime d'exonération à compter du 2 janvier 2009.

## I. Situation des sociétés d'investissements immobiliers cotées

### 10

Le non-respect des conditions d'accès au régime décrites au [BOI-IS-CHAMP-30-20-10](#), au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté.

### 20

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la société et de ses filiales ne peuvent donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La SIIC et ses filiales devront bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérées.

En cas de sortie du régime de la SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values de cessation de la SIIC et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 19% prévu au [IV de l'article 219 du CGI](#), font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes visées à l'[article 8 du CGI](#) pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 19% payé lors de cette cessation. Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 19%.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes visées à l'article 8 du CGI postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 19% lors de la cessation.

La sortie du régime de la SIIC, et donc de ses filiales, n'est pas un événement de nature à remettre en cause le sursis d'imposition visé au [deuxième alinéa de l'article 221 bis du CGI](#).

## II. Situation des filiales qui ont opté

### 30

Le non-respect des conditions d'accès au régime décrites au [BOI-IS-CHAMP-30-20-10](#) entraîne la sortie du régime de la filiale.

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. La filiale ne peut donc pas bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elle continue à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La filiale devra bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérée.

Contrairement à la situation des SIIC, les plus-values de cessation lors de l'option ne font pas l'objet d'une nouvelle imposition au taux de droit commun en cas de sortie dans les 10 ans de la seule filiale.

Les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes visées à l'[article 8 du CGI](#) postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 19 % lors de la cessation.

La sortie du régime de la filiale n'est pas un événement de nature à remettre en cause le sursis d'imposition visé au [deuxième alinéa de l'article 221 bis du CGI](#).

Enfin, la situation de l'associé (qui a opté) de la filiale sortante doit être réglée de la manière suivante :

- les dividendes reçus de la filiale sortante lors de l'exercice de sortie ou des exercices ultérieurs, mais afférents à des résultats de la dite filiale réalisés avant la sortie, continuent à bénéficier de l'exonération s'ils sont distribués l'exercice suivant leur perception ;
- les plus-values de cession des titres de la filiale sortante, réalisées l'exercice de sortie de cette dernière, bénéficient de l'exonération sous condition de distribution.

40

#### **Rescrit 2012/32 (FE)**

##### **Question :**

*Quelles sont les conséquences fiscales de la cession de l'intégralité des titres d'une société ayant opté pour le régime des SIIC prévu au [II de l'article 208 C du CGI](#) en qualité de filiale de SIIC, lorsque cette cession est réalisée au profit d'une société non-SIIC ?*

##### **Réponse :**

*Les dispositions du [II de l'article 208 C du CGI](#) prévoient que les filiales exonérées doivent être détenues à 95 % au moins par une SIIC, ou conjointement par plusieurs SIIC, directement ou indirectement.*

*Lorsque cette condition n'est plus respectée, la filiale concernée perd le bénéfice du régime d'exonération des SIIC et encourt, si cette sortie du régime intervient dans les dix ans suivant les sanctions suivantes par application du [IV de l'article 208 C du CGI](#) :*

*- la réintégration dans ses résultats fiscaux d'une somme correspondant au bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice de sortie, au sens du premier alinéa de l'[article L232-11 du code de commerce](#), et correspondant à une fraction des résultats exonérés ;*

*- l'imposition au taux de 25 % de la somme, diminuée d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le présent régime, des plus-values latentes acquises depuis cette date et relatives aux immeubles, droits réels mentionnés aux premier et sixième alinéas du [II de l'article 208 C du CGI](#) ou afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et participations dans des personnes mentionnées à l'[article 8 du CGI](#).*

*Ces deux sanctions s'appliquent en cas de sortie de la filiale de SIIC, y compris lorsque cette sortie n'est pas concomitante à celle de la SIIC qui la détient.*

### **III. Dividendes distribués postérieurement à la sortie du régime**

50

Les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvrent droit , au régime des sociétés mères.

En l'absence de précision de la loi, l'imputation est libre et peut par conséquent porter sur les bénéfices exonérés non distribués ou sur les bénéfices taxables retirés des activités accessoires ; ce choix d'imputation constitue une décision de gestion opposable à l'entreprise.

## IV. Sortie définitive du régime d'exonération postérieure au 2 janvier 2009

### A. Imposition des résultats antérieurement exonérés

---

#### 60

En premier lieu, les résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC sont imposés dans les conditions de droit commun.

#### 70

La réintégration porte sur la fraction du bénéfice distribuable au sens du [premier alinéa de l'article L232-11 du code de commerce](#), existant à la date de clôture de l'exercice de sortie et provenant de résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC. Il est rappelé à cet égard que la SIIC et ses filiales doivent, dès l'entrée dans le régime, isoler de manière extra-comptable la quote-part du résultat exonéré non soumise à une obligation de distribution qui est portée en réserves ou en report à nouveau.

Lorsque la sortie du régime intervient consécutivement à une période de suspension, la SIIC et ses filiales sont réputées être sorties du régime au premier jour de l'exercice au cours duquel est intervenu le dépassement du seuil de 60 %. Dans cette hypothèse, le bénéfice distribuable est apprécié à la clôture de l'exercice de suspension et la fraction du bénéfice distribuable provenant de résultats antérieurement exonérés est réintégrée au résultat fiscal de ce même exercice. De même, lorsque la sortie définitive du régime intervient après restructuration faute de retour dans les délais prévus sous le seuil de 60 %, la SIIC et ses filiales sont réputées être sorties définitivement du régime au premier jour de l'exercice de dépassement et le bénéfice distribuable est apprécié à la clôture de cet exercice.

#### 80

Corrélativement les distributions prélevées sur cette fraction de résultat pourront le cas échéant bénéficier du régime des sociétés mères chez les associés personnes morales bénéficiaires dans les conditions prévues aux [articles 145 du CGI](#) et [216 du CGI](#).

#### 90

Cela étant, la SIIC et ses filiales ne sont pas pour autant libérées de l'obligation de distribution portant sur les résultats antérieurement exonérés. Dans l'hypothèse où cette obligation n'aurait pas été respectée, la société concernée devrait ainsi être imposée sur les résultats antérieurs exonérés à tort ; ces résultats ne seraient alors pas taxés une seconde fois au titre de la sortie de régime.

### B. Imposition des plus-values latentes acquises sous le régime SIIC

---

#### 100

En deuxième lieu, les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sont imposées au taux de 25 %. L'assiette du prélèvement est constituée de la somme algébrique des plus-values et moins-values latentes afférentes à l'ensemble des biens et droits éligibles au régime de l'exonération et inclus, à la date de sortie, dans l'actif social de la SIIC et de ses filiales, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

#### 110

Les plus-values latentes, dont le détail doit être joint à la déclaration de résultat en application de l'[article 46 quater-0 ZZ bis B de l'annexe III au CGI](#), s'entendent de la différence entre la valeur réelle des actifs à la date de sortie et leur valeur fiscale à cette même date, laquelle correspond, sous déduction des amortissements pratiqués :

- à la valeur retenue pour le calcul de l'imposition prévue au [2 de l'article 221 du CGI](#) lors de l'option pour le régime d'exonération, lorsque les actifs ont été acquis antérieurement à l'option ;
- à la valeur d'acquisition des actifs, lorsque l'acquisition est postérieure à l'option et a été effectuée pour un prix correspondant à la valeur réelle ;
- à la valeur retenue pour le calcul de l'imposition prévue à l'[article 208 C ter du CGI](#), lorsque l'actif est devenu éligible à l'exonération prévue au [II de l'article 208 C du CGI](#) postérieurement à l'option réelle.

**RES n°2011/19 (FE) : Conséquences au regard de l'exit tax prévue à l'article 208 C ter du CGI d'un apport partiel d'actif réalisé par une SIIC au profit d'une autre SIIC.**

**Question :**

*L'apport partiel d'actif réalisé par une société qui a opté pour le régime d'exonération des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) à une société qui a également opté pour ce régime constitue-t-il un fait générateur d'exit tax en application des dispositions de l'article 208 C ter du CGI ?*

**Réponse :**

*Les dispositions de l'article 208 C ter du CGI prévoient que les biens ou droits qui deviennent éligibles à l'exonération prévue en faveur des SIIC et des filiales exonérées postérieurement à l'exonération sont soumis à une imposition au taux de 19 % sur les plus-values latentes (exit tax) égales à la différence entre la valeur réelle et la valeur fiscale des éléments concernés, et répartie par parts égales sur une période de quatre ans.*

*Ce dispositif ne concerne que les biens qui deviennent éligibles à l'exonération, ce qui exclut les cas où les biens bénéficiaient déjà de celle-ci, par exemple en cas de cession d'un immeuble d'une société SIIC exonérée à une autre société exonérée.*

*L'apport partiel d'actif réalisé par une société qui a opté pour le régime d'exonération des SIIC à une société qui a également opté pour ce régime ne constitue donc pas un fait générateur de l'exit tax prévue à l'article 208 C ter du CGI.*

*Les précisions apportées dans le cadre du présent rescrit n'emportent ni validation juridique de l'opération d'apport envisagée, ni de ses autres conséquences fiscales, notamment celles relatives au régime prévu à l'[article 210 B du CGI](#).*

**120**

La date de sortie s'entend du premier jour de l'exercice au cours duquel intervient l'un des événements mentionnés au [§ 1](#) déclenchant la sortie définitive du régime d'exonération. Toutefois, lorsque la sortie définitive intervient au cours d'un exercice consécutif à un exercice de suspension, les plus-values latentes retenues pour le calcul du prélèvement de 25 % sont appréciées au premier jour de l'exercice de suspension.

Dans ce cas, l'exercice de suspension n'est pas pris en compte pour le calcul de la réfaction d'un dixième par année passée dans le régime, l'exonération ayant en pratique cessé de s'appliquer dès le premier jour de l'exercice de suspension. En revanche, lorsque la sortie définitive intervient à l'issue d'un exercice non consécutif à un exercice de suspension du régime à l'issue duquel la SIIC est revenue dans le régime d'exonération, l'exercice de suspension est pris en compte pour le calcul de la réfaction d'un dixième par année passée dans le régime.

**130**

L'imposition complémentaire au taux de 25 % visée au [premier alinéa du IV de l'article 208 C du CGI](#) suit les règles de l'impôt sur les sociétés, notamment au regard des règles d'exigibilité et de liquidation relatives à cet impôt. Comme l'impôt sur les sociétés, il est non déductible du résultat fiscal. Mais,



s'agissant d'un prélèvement distinct de l'impôt sur les sociétés, la fraction de la plus-value latente imposée au taux de 25 % ne peut diminuer la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure des actifs concernés.

**140**

Enfin, dans le cas où la somme algébrique des plus-values et moins-values latentes est négative, celle-ci ne peut venir en diminution de l'assiette de l'impôt sur les sociétés dû au titre des activités taxables de la SIIC.

## C. Imposition des plus-values latentes acquises pendant la suspension

**150**

En dernier lieu, lorsque la sortie définitive du régime SIIC intervient à l'issue d'un exercice de suspension, la SIIC et ses filiales sont redevables d'une imposition supplémentaire équivalente à celle qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

**160**

Les impositions complémentaires en cas de sortie du régime sont applicables aux sorties de régime dont le fait générateur intervient à compter du 2 janvier 2009.

**Exemple :** Une société Y, dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, opte pour le régime SIIC le 1er janvier 2005. A cette date, la valeur nette réévaluée des actifs éligibles au régime de l'exonération s'élève à 16 M€. En septembre 2011, son capital est détenu à plus de 60 % par l'un de ses actionnaires. Ce dépassement n'est pas régularisé au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2010, la SIIC détenait les actifs suivants.

valeur des actifs et éligibilité à l'exonération

Actifs de la SIIC Y	Valeur des actifs au 1er janvier 2005		Valeur des actifs au 31 décembre 2010		Valeur des actifs au 31 décembre 2011	
	Valeur nette comptable réévaluée (en millions d'euros)	Valeur nette comptable (en millions d'euros)	Valeur réelle estimée (en millions d'euros)	Valeur nette comptable (en millions d'euros)	Valeur réelle estimée (en millions d'euros)	
Actifs éligibles au régime de l'exonération	16	12	16	11	17	

Au 31 décembre 2011, la SIIC dispose d'un résultat distribuable de 1,7 M€, composé de 800 000 euros au titre du résultat de l'exercice, et de 900 000 euros au titre du report à nouveau positif, provenant pour 500 000 euros de résultats exonérés au titre du régime SIIC. La SIIC sort définitivement du régime d'exonération au titre de l'exercice 2011 (ie au 1er janvier 2011) et est redevable de l'ensemble des impositions suivantes :

- le complément de l'imposition acquittée à l'entrée dans le régime ;
- l'impôt sur les sociétés dû, au taux de droit commun, au titre de la réintégration de la fraction du bénéfice distribuable existant au 31 décembre 2011 et provenant de résultats antérieurement exonérés (soit une base imposable de 500 000 €), dans le résultat imposable de l'exercice 2011 ;
- l'imposition complémentaire au taux de 25 % des plus-values latentes acquises sur les biens du secteur exonéré depuis l'entrée dans le régime, sous déduction de la réfaction d'un dixième par année passée dans le régime, soit :  $[(16 \text{ M€} - 12 \text{ M€}) - (16 \text{ M€} - 16 \text{ M€})] * (1 - 6/10) \times 25 \% = 400000 \text{ €}$  ;

- l'imposition complémentaire au taux de 19 % des plus-values latentes acquises pendant l'exercice 2011, qui aurait été due si la SIIC était revenue dans le régime d'exonération à l'issue de l'exercice 2011, soit :  $[(17 \text{ M€} - 11 \text{ M€}) - (16 \text{ M€} - 12 \text{ M€})] \times 19 \% = 2 \text{ M€} \times 19 \% = 380\,000 \text{ €}$ .

## V. Obligations déclaratives

### 170

Conformément au [II de l'article 46 ter A de l'annexe III au CGI](#), la société d'investissements immobiliers cotée et ses filiales qui ont opté doivent joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle établi par l'administration (cf. [BOI-ANNX-000164](#)), qui fait apparaître la décomposition de leur résultat fiscal et de celui des organismes visés à [l'article 8 du CGI](#) selon les opérations visées au [2ème, 3ème et 4ème alinéa du II de l'article 208 C du CGI](#) ainsi que les obligations de distribution y afférentes et le respect des obligations antérieures.

### 180

Ceci implique que les résultats des sociétés visées à [l'article 8 du CGI](#) et dont l'objet social est identique à celui des SIIC ou de leurs filiales qui ont opté doivent être retraités pour être décomposés en secteur imposable et secteur exonéré, et pour ce dernier, selon l'origine des opérations (location, cession, dividendes).

## VI. Sanctions

### 190

Conformément au [IV de l'article 38 quindecies de l'annexe III au CGI](#), les sociétés d'investissements immobiliers cotées et leurs filiales qui ont opté doivent joindre à leur déclaration de résultat l'état dont la production est prévue au [deuxième alinéa de l'article 221 bis du CGI](#), cet état devant mentionner pour chacune des immobilisations qui fait l'objet d'une réévaluation lors du premier exercice au titre duquel l'option a été exercée :

- la valeur comptable ;
- la valeur fiscale servant pour le calcul du résultat imposable de cessions ultérieures ;
- la valeur réévaluée.

### 200

Ainsi que le précise [l'article 221 bis du CGI](#), cet état est établi et contrôlé comme celui prévu à [l'article 54 septies du CGI](#) et sous les mêmes garanties et sanctions, c'est-à-dire qu'est prononcée une amende égale à 5 % des résultats omis lorsque l'état n'est pas produit au titre de l'exercice au cours duquel la réévaluation a été opérée ou au titre des exercices ultérieurs, ou lorsque les renseignements qui sont portés sur cet état sont inexacts ou incomplets ([article 1763-I du CGI](#)).