

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-20-30-20190327

Date de publication : 27/03/2019

DGFIP

IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) - Détermination des résultats

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 3 : Détermination des résultats

Sommaire :

I. Secteur exonéré

II. Secteur imposable

III. Conséquences de l'existence de deux secteurs et d'opérations exonérées soumises à des obligations de distribution différentes

A. Méthode de répartition des dépenses afférentes aux secteurs exonéré et imposable

B. Méthode de répartition des dépenses afférentes aux opérations exonérées

IV. Conséquences fiscales d'une réévaluation comptable lors de l'option

I. Secteur exonéré

1

Les bénéficiaires exonérés d'impôt sur les sociétés recouvrent trois catégories de produits soumis à des obligations de distributions distinctes :

- les bénéficiaires provenant de la location d'immeubles, qui doivent être distribués à hauteur de 95 % ;

- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'[article 8 du code général des impôts \(CGI\)](#) ayant un objet identique aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté,

qui doivent être distribuées à hauteur de 70 %. Seules sont exonérées les plus-values provenant de cessions effectuées au profit de personnes non liées au sens du 12 de l'article 39 du CGI : aux termes de cet article, des liens de dépendance sont réputés exister entre deux personnes lorsqu'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ou lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre dans les conditions définies précédemment, sous le contrôle d'une même personne. Ces plus-values sont calculées par rapport à la valeur retenue lors de la cessation pour les immeubles et parts de personnes visées à l'article 8 du CGI et par rapport à la valeur fiscale à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime pour les titres de filiales ayant opté ;

L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéfices exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70 %. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018.

- les dividendes reçus des filiales ayant opté, qui doivent être distribués à 100 %.

10

Les bénéfices exonérés qui correspondent à la quote-part de résultats provenant de sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés provenir d'opérations réalisées directement par les SIIC ou leurs filiales qui ont opté et doivent donc être distribués dans les délais et proportions indiqués au I § 10 selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes reçus de filiales ayant opté. Le résultat de la société de personnes doit par conséquent faire l'objet d'une nouvelle détermination pour être décomposé entre ces trois activités : la quote-part du résultat de chaque activité vient donc s'ajouter ou être retranchée du résultat de l'activité considérée chez l'associé. À cet égard, pour les obligations de distribution de l'associé, la quote-part de résultat provenant de la cession par la société de personnes d'un immeuble ou de participations représentatives d'immeubles sera diminuée de la plus-value sur lesdits éléments ayant concouru à l'imposition au taux de 19 % lors de l'option chez l'associé.

20

Les résultats des opérations du secteur exonéré se compensent, y compris lorsque la cession de titres de participation dans des personnes visées à l'article 8 du CGI ou dans des filiales qui ont opté fait naître une moins-value à long terme.

30

Lorsque cette compensation fait apparaître un résultat fiscal négatif, celui-ci est reportable sur les résultats futurs du secteur exonéré dans les conditions de droit commun.

II. Secteur imposable

40

Le régime optionnel n'exclut pas l'exercice d'activités accessoires mais les revenus tirés de celles-ci sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

50

Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées. En particulier, un déficit du secteur imposable ne peut diminuer le montant des obligations de distribution.

III. Conséquences de l'existence de deux secteurs et d'opérations exonérées soumises à des obligations de distribution différentes

A. Méthode de répartition des dépenses afférentes aux secteurs exonéré et imposable

60

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts : toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés.

Le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable.

Les charges propres au secteur exonéré sont, par exemple, celles qui grèvent directement un immeuble loué. Elles comprennent notamment le montant des amortissements, les impôts locaux, les primes d'assurances.

Certaines charges telles les dépenses de personnel ou les frais de gestion peuvent difficilement être affectées en totalité à l'un des deux secteurs. À titre de règle pratique, la prise en compte de ces charges communes pour la détermination du résultat du secteur exonéré est effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits (loyers, produits de cession, dividendes) du secteur exonéré et au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

70

Cas particulier des produits et charges financiers : il y a lieu de procéder à une comparaison des produits financiers et des charges financières de l'entreprise pour déterminer le montant de la composante financière à affecter. En pratique, cela revient à prendre le résultat financier de l'entreprise, hors dotation et reprise sur amortissement et provision, dans la mesure où ces dernières peuvent être affectées.

Les produits financiers nets sont considérés comme relevant du secteur taxable.

À défaut d'affectation exclusive, l'imputation des charges financières nettes au secteur exonéré s'effectuera, à titre de règle pratique, au prorata sur la base d'un rapport comprenant au numérateur la valeur comptable brute des éléments d'actif concourant à la réalisation de ces opérations (immeubles, parts de sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI, titres de filiales ayant opté et comptes courants y afférents) et au dénominateur la valeur comptable brute de l'ensemble des éléments d'actif.

En cas de prêt accordé par une SIIC ou une de ses filiales soumises au présent régime à une personne visée à l'article 8 du CGI, dont elles sont associées, les charges financières viennent en diminution du résultat fiscal de la personne concernée dans les limites de droit commun. La quote-part de résultat fiscal de cette dernière revenant à la société soumise au présent régime est augmentée de la proportion des produits financiers correspondante, seul l'excédent devant être pris en compte pour calculer le résultat financier à affecter.

B. Méthode de répartition des dépenses afférentes aux opérations exonérées

80

Compte tenu du fait que les obligations de distribution sont différentes selon la nature des produits dégagés par la SIIC ou sa filiale, il apparaît nécessaire de prévoir une répartition des charges en fonction de ces produits.

Le principe de l'affectation totale et exclusive des charges est retenu, chaque fois que cela est possible.

En particulier, les amortissements concernant l'activité locative viendront en diminution des résultats de cette activité. À l'identique, les charges engagées pour la cession d'un immeuble ou d'une participation soumise au régime, tels que par exemple les honoraires d'un expert, seront déduites des résultats de la cession.

Certaines charges ne peuvent être directement affectées en totalité à l'une de ces trois catégories d'opérations. À titre de règle pratique, la prise en compte de ces charges communes, après répartition au secteur taxable, pour la détermination du résultat des trois opérations du secteur exonéré sera effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits de l'opération considérée et au dénominateur, le montant total des produits du secteur exonéré.

90

Cas particulier des charges financières : à défaut d'affectation exclusive à l'une des opérations exonérées, l'imputation des charges financières nettes, après répartition au secteur taxable, s'effectuera à titre de règle pratique sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actif concourant à l'opération considérée et au dénominateur, la valeur comptable brute des éléments d'actif affectés au secteur exonéré.

IV. Conséquences fiscales d'une réévaluation comptable lors de l'option

100

Comme indiqué au [II-B-3-b § 150 du BOI-IS-CHAMP-30-20-20](#), une réévaluation de l'ensemble des immobilisations opérée sur le plan comptable lors du premier exercice au titre duquel l'option a été exercée n'emporte pas, sous la condition figurant au deuxième alinéa de l'[article 221 bis du CGI](#), de conséquence fiscale immédiate. Les plus ou moins-values de cession ultérieure des immobilisations, y compris celles visées par la mesure de tolérance prévue au [II-B-3-b § 150 du BOI-IS-CHAMP-30-20-20](#) devront donc être calculées à partir de leur valeur non réévaluée.

Corrélativement, les amortissements et provisions calculés pour constater la dépréciation de ces immobilisations ne seront admis en déduction du résultat fiscal du secteur imposable, qu'à hauteur de leur prix de revient fiscal avant réévaluation. Il en sera de même pour les provisions pour dépréciation de titres visés par la mesure de tolérance.

Ces dispositions ne concernent pas les immobilisations qui auront fait l'objet d'une imposition lors de la cessation, que celle-ci ait été effectuée au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu au deuxième alinéa du I de l'[article 219 du CGI \(BOI-IS-LIQ-10 au § 1\)](#) ou au taux particulier prévu au IV de l'article 219 du CGI.