

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPI-20-20180824

Date de publication : 24/08/2018

DGFIP

RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière

Titre 2 : Détermination de la plus value imposable

Sommaire :

I. Prix de cession

II. Prix d'acquisition

III. Délais de détention

A. Titres acquis à titre onéreux

B. Titres souscrits à la constitution d'une société

C. Titres acquis par voie de distribution gratuite à la suite d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ou de primes

D. Titres attribués à l'occasion d'une augmentation de capital en contrepartie de l'apport de droits sociaux

E. Titre de sociétés transparentes au sens de l'article 1655 ter du CGI

IV. Absence de prise en compte des moins-values

1

La plus-value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des titres augmenté de certains frais ([code général des impôts \(CGI\), art. 150 V](#)). Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention ([CGI, art. 150 VC](#) et [BOI-RFPI-PVI-20-20 au I-D § 50 et suivants](#)).

Les modalités de calcul exposées au [BOI-RFPI-PVI-20](#) pour les plus-values immobilières sont applicables, *mutatis mutandis*, aux gains retirés de la cession à titre onéreux de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Toutefois, dès lors que l'abattement exceptionnel de 70 % ou de 85 %, visé au II de l'[article 28 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative](#)

pour 2017, ne s'applique que pour la détermination de l'assiette imposable, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, des plus-values résultant de la cession de certains biens immobiliers bâtis ou de terrains à bâtir, ou de droits relatifs à ces biens, les plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ne peuvent en bénéficier.

Pour plus de précisions sur le champ, les conditions et les modalités d'application de ces abattements exceptionnels de 70 % et 85 %, il convient de se reporter au **III § 190 et suivants du BOI-RFPI-PVI-20-20**.

I. Prix de cession

10

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré de cette dissimulation. Ce prix est majoré des charges en capital et indemnités prévues au profit du vendeur et réduit du montant de certains frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession (**CGI, art. 150 VA**).

II. Prix d'acquisition

20

Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit (**CGI, art. 150 VB**).

Le prix d'acquisition est majoré des frais d'acquisition, qui ne peuvent cependant être pris en compte que pour leur montant réel (**CGI, art. 150 VB, II-3°**).

30

Retraitement du prix d'acquisition :

*Le Conseil d'État (**CE, arrêt du 16 février 2000 n° 133296 SA Ets Quemener**), a prévu des modalités particulières de calcul des plus ou moins-values de cession de parts de sociétés de personnes et groupements assimilés qui reposent sur un mécanisme de correction du prix de revient de ces parts, mécanisme qui permet d'assurer la neutralité de l'application de la loi fiscale, compte tenu du régime spécifique de ces sociétés et groupements. Cet arrêt ne concernait que les plus ou moins-values réalisées par des associés professionnels (personnes morales, entrepreneurs individuels ou personnes physiques exerçant une activité professionnelle au sein de la société). Dans un même souci de neutralité fiscale, le Conseil d'État a étendu ce mécanisme correcteur à la valeur d'acquisition des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, pour le calcul des plus-values taxables sur le fondement de l'ancien article 150 A bis du CGI et de l'ancien article 150 H du CGI (en ce sens, **CE, arrêt du 9 mars 2005 n° 248825**).*

Bien que limitées aux seules plus-values réalisées avant le 1^{er} janvier 2004, les conclusions de cet arrêt sont transposables aux plus-values ou moins-values de cession de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004 (**RM Biancheri n° 66675, JO AN 31 janvier 2006, p. 985 ; RM Gard n° 66494, JO AN 31 janvier 2006, p. 985**).

Selon les termes de l'arrêt du Conseil d'État du 9 mars 2005 n°248825 précité, dans le cas où un associé cède les parts qu'il détient dans une société ou un groupement relevant du régime des sociétés de personnes, le résultat de cette opération doit être calculé pour assurer la neutralité de l'application de la loi fiscale compte tenu du régime spécifique de ces sociétés. Il convient donc de retenir, comme prix

d'acquisition de ces parts, au sens de l'ancien article 150 H du CGI, leur valeur d'acquisition :

- majorée en premier lieu, d'une part, de la quote-part des bénéfices de cette société ou de ce groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime, et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler ;

- puis minorée en second lieu, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

En outre, lorsque les parts de la société de personnes faisant l'objet de la cession ont été acquises ou souscrites à des dates différentes, le prix d'acquisition des parts acquises ou souscrites à la même date est calculé distinctement suivant les modalités susmentionnées.

III. Délais de détention

A. Titres acquis à titre onéreux

40

Les délais de possession sont décomptés à partir de la date exacte d'acquisition des titres.

Il appartient aux contribuables d'en justifier par tous moyens de preuve en leur possession. Lorsque le vendeur ne peut apporter aucune justification, les titres cédés sont réputés avoir été acquis depuis moins de cinq ans.

Lorsque des titres de même nature ont été acquis à des dates différentes mais que la date d'acquisition de chacun d'eux ne peut être déterminée, il convient de répartir le nombre de titres cédés au cours d'une même année, au prorata du nombre de titres de même nature acquis aux diverses dates d'acquisition.

B. Titres souscrits à la constitution d'une société

50

Pour les titres souscrits à la constitution de la société, la date d'acquisition est celle de la souscription au capital quand bien même les titres sont libérés ultérieurement.

C. Titres acquis par voie de distribution gratuite à la suite d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ou de primes

60

En cas d'acquisition de titres par voie de distribution gratuite à la suite d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ou de primes, la durée de possession se décompte à partir de la date d'acquisition des droits initiaux et non de celle de l'attribution gratuite.

Lorsque les titres cédés qui ont été attribués gratuitement se rapportent à des titres anciens acquis à des dates différentes, il convient, pour le calcul de la durée de détention, de répartir le nombre de

titres attribués gratuitement au prorata du nombre de titres de même nature acquis aux diverses dates d'acquisition.

D. Titres attribués à l'occasion d'une augmentation de capital en contrepartie de l'apport de droits sociaux

70

En cas de cession de titres attribués à l'occasion d'une augmentation de capital en contrepartie de l'apport de droits sociaux, la durée de détention des titres reçus doit être décomptée à partir de leur date d'entrée effective dans le patrimoine de l'associé, c'est-à-dire la date à laquelle l'apport a été effectué ([RM Rochebloine n° 56411, JO AN 12 avril 2005, p. 3791](#)).

E. Titre de sociétés transparentes au sens de l'article 1655 ter du CGI

80

Le délai de détention est décompté à partir de la date d'acquisition ou de souscription des titres.

IV. Absence de prise en compte des moins-values

90

Conformément aux dispositions du I de l'[article 150 VD du CGI](#), la moins-value brute réalisée sur la cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière n'est pas prise en compte.

Toutefois, en cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même société à prépondérance immobilière détenues par un contribuable, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts, selon les règles qui lui sont propres. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites de l'abattement pour durée de détention calculé dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celui prévu au I de l'[article 150 VC du CGI](#), s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même société à prépondérance immobilière et par le même contribuable. La circonstance que la cession soit réalisée auprès d'acquéreurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de cette mesure de tempérament toutes conditions étant par ailleurs remplies.