RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608
Date de publication : 08/06/2018

PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Exclusions de certaines parts ou actions de sociétés ou d'organismes en raison du niveau de participation

Positionnement du document dans le plan :

PAT - Impôts sur le patrimoine
Impôt sur la fortune immobilière
Titre 2 : Assiette
Chapitre 2 : Biens soumis à l'impôt
Section 2 : Parts ou actions de sociétés ou d'organismes
Sous-section 2 : Exclusions de certaines parts ou actions de sociétés ou d'organismes en raison du niveau de participation

Sommaire :

I. Parts ou actions de sociétés ou organismes ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale détenus à moins de 10 %
A. Nécessité d'une activité éligible de type industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale
B. L'activité éligible doit être en principe exclusive
C. Le redevable doit détenir moins de 10 % du capital et des droits de vote
D. Exceptions à l'exclusion
1. Le redevable contrôle la société ou l'organisme qui détient directement les biens et droits immobiliers imposables
2. Le redevable dispose de la jouissance des biens et droits immobiliers imposables
II. Régime particulier des parts ou actions de certains organismes de placement collectif
A. Régime d'imposition des droits détenus dans certains organismes de placement collectif
B. Organismes de placement collectif éligibles à l'exclusion
1. Condition relative au niveau de détention par le redevable des droits de l'organisme de placement collectif
2. Condition relative à la composition de l'actif de l'organisme de placement collectif
3. Condition relative à la nature des organismes de placement collectif éligibles
III. Exclusion des actions de sociétés d'investissement immobilière cotées (SIIC) détenues à moins de 5 %
A. Définition des SIIC
B. Exclusion des actions de SIIC détenues à moins de 5 %
IV. Parts ou actions reçus en contrepartie de souscriptions au capital d'entreprises solidaires d'utilité sociale

I. Parts ou actions de sociétés ou organismes ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale détenus à moins de 10 %

1

Les troisième à cinquième alinéas du 2° de l'article 965 du code général des impôts (CGI) excluent de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dans lesquelles le redevable et les membres du foyer fiscal détiennent, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital et des droits de vote.

Cette exclusion concerne tant la société ou l'organisme dont le redevable détient directement des parts ou actions que les sociétés et organismes dont il détient indirectement des parts ou actions.

L'exclusion, pour la détermination de l'assiette de l'IFI, des parts ou actions d'une société ou d'un organisme emporte l'absence de prise en compte de l'ensemble de son actif, y compris de ses éventuels biens ou droits immobiliers ou participations dans des entités ayant une activité civile et détenant de tels biens et droits.

L'application de cette règle appelle les remarques suivantes.

A. Nécessité d'une activité éligible de type industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale

10

Pour bénéficier de cette exclusion, la société ou l'organisme concerné doit avoir pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (BOI-PAT-IFI-20-20-20-30).

B. L'activité éligible doit être en principe exclusive

20

En principe, pour que les parts ou actions de la société ou de l'organisme bénéficient de l'exclusion prévue au troisième et au quatrième alinéas du 2° de l'article 965 du CGI, l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale doit constituer l'activité exclusive de la société ou de l'organisme.

Toutefois, il est admis que la société ou l'organisme puisse exercer également des activités d'une autre nature, sous réserve que l'activité éligible reste significativement prépondérante.

Le caractère significativement prépondérant de l'activité éligible s'apprécie au regard de la valeur des éléments de l'actif immobilisé et du chiffre d'affaires réalisé.

Il est admis que l'activité éligible est significativement prépondérante lorsque la valeur vénale réelle des actifs qui sont affectés à cette activité et le chiffre d'affaires afférent à cette activité représentent au moins 80 % de la valeur vénale de l'ensemble des éléments de l'actif et respectivement du chiffre d'affaires total.

C. Le redevable doit détenir moins de 10 % du capital et des droits de vote

30

Pour l'application de l'article 965 du CGI, seules sont exclues de l'assiette de l'IFI les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale et dont le redevable détient directement ou indirectement, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, moins de 10 % du capital et des droits de vote.

Sous réserve de satisfaire à cette condition, aucun des biens et droits immobiliers détenus dans la société ou l'organisme ou dans les éventuelles participations de la société ou de l'organisme ne sera retenu pour l'assiette de l'IFI, sous réserve des précisions apportées infra au I-D § 70 à 100.

Le seuil de 10 % doit être respecté à la fois au regard de la détention du capital et de celle des droits de vote. Ainsi, par exemple, un redevable qui détient 9 % du capital mais 18 % des droits de vote ne pourra se prévaloir de l'exclusion.

40

Afin d'éviter que le redevable ne scinde sa participation en plusieurs lots tous inférieurs au seuil de 10 % ou ne dilue artificiellement sa participation dans son cercle familial, il est précisé que, pour l'appréciation de ce seuil, il est tenu compte de l'ensemble des participations, directes ou indirectes, détenues par le redevable ainsi que par les membres de son foyer.

Ainsi, un redevable qui détient personnellement une participation directe correspondant à 8 % du capital et des droits de vote dans une société A ayant une activité éligible, n'aura pas à déclarer à l'IFI ses parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers imposables s'il ne détient aucune participation indirecte dans cette société et si aucun des membres de son foyer fiscal ne détient directement ou indirectement de parts de cette société. Si toutefois il détient par ailleurs une participation indirecte par l'intermédiaire d'une société B à hauteur de 3 % du capital et des droits de vote dans cette même société, le seuil de 10 % est alors atteint et il ne peut plus prétendre à l'exclusion de champ. Il en irait de même si les 3 % supplémentaires de participation étaient détenues, directement ou indirectement, par un autre des membres de son foyer tel que son conjoint, son concubin ou son partenaire de PACS.

50

Pour l'appréciation de ce seuil, il y a lieu de tenir compte des parts ou actions détenues par l'intermédiaire d'une société, d'un organisme ou de toute autre structure non dotés de la personnalité morale.

60

Exemple :

M. X détient 18 % du capital et des droits de vote dans une société commerciale A, qui détient 50 % du capital et des droits de vote de la société B. Cette dernière a une activité commerciale significativement prépondérante (I-B § 20) et un immeuble imposable est inscrit à son actif. M. X ne détient aucune autre participation dans son patrimoine. Les membres de son foyer fiscal ne détiennent de participation ni dans A ni dans B.

M. X détient plus de 10 % directement dans la société A : la participation de M. X dans la société A est donc comprise dans l'assiette à hauteur de la fraction de sa valeur représentative de biens ou droits immobiliers, détenus directement ou indirectement, imposables.

En revanche, M. X détient indirectement 9 % du capital et des droits de vote de la société B. Aussi, la fraction de la valeur des parts de la société B représentative de la valeur de l'immeuble imposable détenu par la société B ne sera pas retenue pour apprécier la valeur imposable des parts de la société A.

Si aucun autre bien ou droit immobilier n'est détenu directement ou indirectement par la société A, M. X n'aura aucune valeur à déclarer au titre de sa participation dans la société A.

Toutefois, si M. X détient par ailleurs d'autres participations dans la société B, directes et/ou indirectes, qui le conduisent à dépasser le seuil de 10 % à l'égard de cette société, sa participation dans la société A sera imposée à raison de la fraction de sa valeur représentative des parts de la société B représentative de la valeur de l'immeuble imposable.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du droit de contrôle de l'administration quant au but recherché et qui pourra, le cas échéant, mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales.

D. Exceptions à l'exclusion

70

L'exclusion de champ prévue dans les conditions définies au I-A à I-C § 10 à 60 ne s'applique toutefois pas :

- aux biens et droits immobiliers détenus directement par des sociétés ou organismes contrôlés, par le redevable ou l'un des membres du foyer fiscal, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI ;

- aux biens et droits immobiliers dont le redevable ou l'un des membres du foyer fiscal se réserve la jouissance en fait ou en droit.

80

Ces exceptions s'appliquent sous réserve des exclusions prévues aux a et b du 2° de l'article 965 du CGI relatives, sous certaines conditions, aux immeubles affectés à une activité industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou libérale (BOI-PAT-IFI-20-20-20-10 au II § 150 à 280).

1. Le redevable contrôle la société ou l'organisme qui détient directement les biens et droits immobiliers imposables

90

Les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale que le redevable contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI, seul ou avec les membres de son foyer, demeurent comprises dans l'assiette imposable à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables, y compris si le redevable conjointement avec les membres de son foyer fiscal en détient moins de 10 % du capital et des droits de vote.

Pour plus de détails sur la définition du contrôle au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI, il convient de se reporter au III-B-1 § 330 à 350 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10. Il est précisé que, conformément aux dispositions de cet article ainsi que des quatrième et cinquième alinéas du 2° de l' article 965 du CGI, sont ici visées les sociétés que le redevable, seul ou avec les membres de son foyer, contrôle directement ou indirectement.

Le critère de détention de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux s'apprécie en tenant compte des droits du contribuable seul ou conjointement avec son conjoint, son partenaire du pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, leurs ascendants, descendants ou leurs frères et sœurs. Ainsi, le redevable qui détient une participation dans une société dans laquelle il dispose seul de 9 % du capital et des droits de vote mais dont les parents détiennent 42 % des droits de vote sera imposé sur sa participation dans la société concernée, à hauteur de sa fraction représentative d'actifs immobiliers imposables.

2. Le redevable dispose de la jouissance des biens et droits immobiliers imposables

100

Les parts ou actions des sociétés ou organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale et dont le redevable, conjointement avec les membres de son foyer fiscal détient moins de 10 % du capital et des droits de vote, demeurent retenues dans l'assiette imposable à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers dont le redevable ou les membres de son foyer fiscal se réservent, en fait ou en droit, la jouissance.

Pour plus de détails sur la notion de jouissance en fait ou en droit, se reporter au III-B-2 § 360 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10.

II. Régime particulier des parts ou actions de certains organismes de placement collectif

A. Régime d'imposition des droits détenus dans certains organismes de placement collectif

110

En principe, les droits détenus dans des organismes de placement collectif sont imposables à raison de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers imposables en application de l'article 965 du CGI.

120

Par exception, l'article 972 bis du CGI prévoit que les droits que le redevable détient sur certains organismes de placement collectif sont exclus de l'assiette imposable, sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- le redevable doit détenir, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, moins de 10 % des droits de l'organisme de placement collectif ;

- l'actif de l'organisme de placement collectif est composé, directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables ;

- l'organisme de placement collectif doit correspondre à l'un des organismes limitativement énumérés par l'article 972 bis du CGI.

130

Cette exception s'applique que l'organisme de placement collectif soit doté ou non de la personnalité morale. A cet égard, il est rappelé que pour l'application de l'article 972 bis du CGI, les organismes non dotés de la personnalité morale sont traités comme des organismes relevant des règles prévues au 2° de l'article 965 du CGI.

140

Cette exception s'applique aux organismes dans lesquels le redevable détient directement ou indirectement des droits : la circonstance que les droits dans l'organisme soient détenus par l'intermédiaire d'une société ou d'un organisme, ou encore qu'ils composent les unités de compte d'un contrat d'assurance vie ou d'un bon ou contrat de capitalisation ne fait pas par elle-même obstacle à son bénéfice, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

B. Organismes de placement collectif éligibles à l'exclusion

1. Condition relative au niveau de détention par le redevable des droits de l'organisme de placement collectif

150

Le redevable doit détenir, seul ou conjointement avec les autres membres du foyer fiscal, moins de 10 % des droits de l'organisme de placement collectif.

Pour apprécier le seuil de détention de 10 %, il est fait masse de la détention directe et indirecte du redevable et des membres du foyer fiscal.

Ainsi, le redevable qui détient directement 3 % des droits d'un organisme de placement collectif et qui détient par ailleurs 50 % des parts dans une société A détenant elle-même 16 % des droits du même organisme de placement collectif ne peut bénéficier de l'exclusion, dès lors qu'il détient, directement et indirectement, plus de 10 % de l'organisme considéré.

Pour apprécier le seuil de 10 %, il est tenu compte du pourcentage de détention du capital des organismes de placement collectif constitués sous forme sociétale ou des parts de fonds commun de placement correspondant aux droits du porteur de parts dans la co-propriété.

2. Condition relative à la composition de l'actif de l'organisme de placement collectif

160

Les biens et droits immobiliers imposables, détenus directement ou indirectement par l'organisme de placement collectif, doivent représenter moins de 20 % de son actif.

Pour apprécier ce critère, il est ainsi tenu compte des biens et droits immobiliers imposables détenus directement par l'organisme, mais également de ceux détenus dans des sociétés ou organismes dont l'organisme de placement collectif détient des parts ou actions. La valeur des biens et droits immobiliers imposables détenus indirectement par l'organisme de placement collectif est déterminée conformément aux règles posées par l'article 965 du CGI.

Notamment, ne sont pas retenus les immeubles et droits immobiliers détenus dans des sociétés ou organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient moins de 10 % dans les conditions mentionnées supra au I § 1 à 100.

170

Exemple :

Soit un organisme de placement collectif (OPC), dont la valeur vénale des actifs est estimée à 10 millions d'euros et dont M. X détient 5 % des droits.

L'OPC détient à son actif un immeuble imposable d'une valeur vénale de 400 000 euros, 8 % des parts d'une société civile immobilière (SCI) d'une valeur de 20 millions euros et 8 % des parts d'une société A ayant pour activité une activité commerciale d'une valeur estimée de 100 millions d'euros.

L'actif de la SCI est composé d'immeubles imposables d'une valeur vénale de 18 millions d'euros pour un actif total de 25 millions d'euros.

Détermination du seuil de 20 % :

1° Les éventuels immeubles détenus dans la société commerciale A ne sont pas retenus pour le calcul, qu'ils soient ou non affectés à son activité commerciale, dès lors que cette société est exclue par le 2° de l'article 965 du CGI (M. X détient moins de 10 % du capital et des droits de vote, toutes autres conditions étant remplies).

2° Les immeubles imposables détenus dans la SCI représentent 18 millions / 25 millions = 72 % de l'actif de la SCI.

La valeur imposable des parts de la SCI détenues par l'OPC représente : (20 millions * 72 %) * 8 % = 1 152 000 euros.

3° L'immeuble détenu en direct par l'OPC est retenu pour sa valeur totale, soit 400 000 euros.

La valeur totale des biens et droits immobiliers imposables, détenus directement et indirectement par l'OPC est donc de : valeur de l'immeuble détenu en direct + valeur de la fraction imposable des parts de la SCI, soit 1 152 000 + 400 000 = 1 552 000 €.

Le coefficient représentatif de la fraction imposable de l'OPC correspond à

Cela représente 1 552 000 / 10 000 000 = 15,52 % de l'actif de l'OPC.

La condition liée au respect du seuil de 20 % est donc satisfaite et le redevable ne sera pas imposé à hauteur de ses droits dans l'OPC, sous réserve toutefois qu'il respecte par ailleurs le seuil maximal de détention de 10 % des droits de l'OPC (en prenant en compte ses éventuelles participations indirectes dans l'OPC).

3. Condition relative à la nature des organismes de placement collectif éligibles

180

Pour que l'exclusion prévue à l'article 972 bis du CGI s'applique, l'organisme de placement collectif doit appartenir à l'une des catégories limitativement énumérées ci-après :

1° organisme de placement collectif en valeurs mobilières mentionné à l'article L. 214-2 du code monétaire et financier (CoMoFi).

2° fonds d'investissement à vocation générale mentionné à l'article L. 214-24-24 du CoMoFi, fonds de capital investissement mentionné à l'article L. 214-27 du CoMoFi, fonds de fonds alternatif mentionné à l'article L. 214-139 du CoMoFi, fonds professionnel à vocation générale mentionnés à l'article L. 214-143 du CoMoFi, fonds déclaré mentionné à l'article L. 214-152 du CoMoFi, ou fonds d'épargne

salariale mentionnés à l'article L. 214-163 du CoMoFI.

Sont toutefois exclus les fonds relevant de l'une de ces catégories qui réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions en application de l'article L. 214-26-1 du CoMoFi.

3° société d'investissement à capital fixe mentionnée à l'article L. 214-127 du CoMoFi et un organisme de financement mentionné à l'article L. 214-166-1 du CoMoFi.

L'exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux organismes de placement collectif étrangers présentant les mêmes caractéristiques que ceux limitativement énumérés ci-dessus, sous réserve qu'ils soient établis dans un État membre de l'Union européenne, dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un autre État ou territoire avec lequel la France a conclu une telle convention. Dès lors que l'organisme étranger doit présenter les mêmes caractéristiques que ceux mentionnés ci-dessus, sont notamment exclus les fonds qui réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions.

III. Exclusion des actions de sociétés d'investissement immobilière cotées (SIIC) détenues à moins de 5 %

190

Les parts de sociétés d'investissement immobiliers, sociétés qui ont pour activité une activité civile, sont imposables à hauteur de leur fraction représentative de biens et droits immobiliers, quel que soit le pourcentage de détention du redevable dans cette société.

Par exception, l'article 972 ter du CGI prévoit que ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt les actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées mentionnées au I de l'article 208 C du CGI lorsque le redevable détient, directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec les personnes du foyer fiscal, moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

A. Définition des SIIC

200

Il s'agit des sociétés d'investissements immobilier cotées (SIIC) qui répondent aux conditions cumulatives prévues au I de l'article 208 C du CGI :

- être cotées sur un marché réglementé ;

- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ; le capital ou les droits de vote ne doivent pas être détenus directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce et 15% du capital et des droits de vote d'une SIIC doivent être répartis entre des personnes en détenant chacune moins de 2% au premier jour d'application du régime ;

- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Pour plus de détails sur ces conditions, se reporter au BOI-IS-CHAMP-30-20-10.

210

Il n'est pas exigé que la société concernée ait opté pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI. Ainsi, une société qui remplit toutes les conditions mentionnées au **III-B § 220** pourra bénéficier de ce régime de faveur, y compris si elle reste soumise à l'impôt sur les sociétés.

L'exclusion s'applique dans les mêmes conditions aux sociétés étrangères présentant les mêmes caractéristiques, sous réserve qu'elles soient établies dans un État membre de l'Union européenne, dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un autre État ou territoire avec lequel la France a conclu une telle convention.

B. Exclusion des actions de SIIC détenues à moins de 5 %

220

Conformément aux dispositions de l'article 972 ter du CGI, les actions de SIIC dont le redevable détient moins de 5 % du capital et des droits de vote sont exclues de l'assiette.

Ce seuil de 5 % s'apprécie en ajoutant les droits que le redevable détient directement à ceux qu'il détient indirectement. Par ailleurs, le seuil doit être respecté au regard à la fois du capital et des droits de vote.

230

Exemple :

M. X détient 3 % du capital et des droits de vote d'une SIIC.

M. X détient également 50 % des parts de la société A qui détient elle-même 2 % du capital et des droits de vote de la même SIIC. Aucun membre de son foyer fiscal ne détient de participations, directes ou indirectes, dans cette même société.

Pour apprécier le seuil de 5 %, il est fait masse de la détention directe et indirecte du redevable soit 3 % + (50 %* 2 %) = 4 %

Le seuil de 5 % n'étant pas atteint, la participation de M. X dans la SIIC, soit 4 %, sera exclue de l'assiette.

240

Les actions de SIIC qui ne sont pas exclues de l'assiette de l'IFI en application des dispositions de l' article 972 ter du CGI sont imposées dans les conditions de droit commun.

IV. Parts ou actions reçus en contrepartie de souscriptions au capital d'entreprises solidaires d'utilité sociale

250

Sont exclues de l'assiette de l'IFI les parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions au capital initial ou aux augmentations de capital, en numéraire ou en nature par apport de biens nécessaires à l'exercice de l'activité, d'entreprises solidaires d'utilité sociale, au sens de l'article L. 3332-17-1 du code du travail, qui répondent à la définition des petites et moyennes entreprises figurant à l'annexe I au règlement n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, qui ont leur siège de direction effective dans un

État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE, et qui sont agréées comme telles par l'autorité administrative.

Remarque : Sont concernées les parts ou actions d'entreprises solidaires d'utilité sociale quelle que soit la date de souscription.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/07/2025