

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPI-10-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 05/08/2015

**RFPI - Plus - valeurs de cession de titres de sociétés à prépondérance  
immobilière - Champ d'application - Titres concernés**

---

**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 1 : Champ d'application

Chapitre 2 : Titres de sociétés concernés

**Sommaire :**

I. Titres de sociétés imposables

A. Titres de sociétés non-transparentes qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI

1. Caractère immobilier prépondérant

a. Appréciation de la proportion de 50 %

b. Appréciation sur trois exercices

2. Éléments d'actif à retenir

a. Moyens permanents d'exploitation

b. Liquidation de société

c. Exploitation industrielle ou commerciale par nature

B. Titres de sociétés qui relèvent de l'article 1655 ter du CGI

C. Titres de sociétés de capitaux à prépondérance immobilière

II. Titres de sociétés exonérées

A. Exonération des titres de la société qui détient l'habitation principale de l'associé

B. Exonération tenant à la durée de possession

**1**

Sous réserve des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts (CGI) en faveur des droits sociaux de sociétés transparentes et de celles applicables aux bénéfices professionnels, les cessions de titres sont en principe imposables selon le régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux prévu aux articles 150-0A et suivants du CGI (BOI-RPPM-PVBM).

L'article 150 UB du CGI prévoit une exception à ce principe en faveur des gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 du CGI à 8 ter du CGI, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces

biens. Dans cette situation, le régime précité prévaut sur celui de l'[article 150-0A du CGI](#) y compris lorsque l'application du régime des plus-values immobilières aboutit à une exonération effective de la plus-value.

Corrélativement, les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux de sociétés de capitaux non cotées ou de sociétés de personnes ayant opté pour l'impôt sur les sociétés ou qui y sont soumis de plein droit, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont en principe soumis au régime prévu aux articles 150-0A et s du CGI (s'agissant plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par les contribuables non résidents, voir toutefois [BOI-RFPI-PVINR-10-20](#)).

## 10

Conformément au II de l'[article 150 UC du CGI](#), les dispositions du I de l'[article 150 UB](#) s'applique :

- aux gains nets retirés de la cession ou du rachat de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'[article 239 nonies](#) ;

- aux gains nets retirés de la cession ou du rachat de parts ou droits dans des organismes de droit étranger qui ont un objet équivalent et sont de forme similaire aux fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies ;

- aux gains nets réalisés par un fonds de placement immobilier lors de la cession de droits sociaux ou de parts de sociétés ou de groupements à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou de parts d'un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, pour la fraction correspondant à ses droits.

## 20

Par ailleurs, en application de l'[article 150 UD du CGI](#), les dispositions du I de l'[article 150 UB](#) et de l'[article 150 UC](#) s'appliquent aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de tout ou partie des droits représentatifs des biens ou droits du patrimoine fiduciaire pour la quote-part de ces droits qui porte sur des biens ou droits mentionnés aux [articles 150 U à 150 UC](#).

# I. Titres de sociétés imposables

## 30

Sous réserve du cas particulier des sociétés transparentes relevant de l'[article 1655 ter du CGI](#) (B), le champ d'application du régime des plus-values immobilières est limité aux seules cessions de parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière (A). Le régime de la prépondérance immobilière ne s'applique plus aux cessions de titres de sociétés de capitaux ou de sociétés de personnes ayant opté pour l'impôt sur les sociétés (C) .

## A. Titres de sociétés non-transparentes qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI

---

### 40

Sont visés les titres des sociétés qui relèvent des articles 8 du CGI à 8 ter du CGI.

Les gains nets consécutifs à la cession à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des [articles 8 du CGI à 8 ter du CGI](#) dont l'actif est principalement constitué d'immeubles

ou de droits portant sur ces biens sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu pour les immeubles. Bien entendu, sont concernées non seulement les cessions en pleine propriété de valeurs mobilières ou de droits sociaux, mais aussi celles portant sur la nue-propriété seulement ou sur l'usufruit.

Pour l'application de cette règle, ne sont pas pris en considération les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole, ou à l'exercice d'une profession non commerciale ( [I de l'article 150 UB du CGI](#) ).

## **1. Caractère immobilier prépondérant**

---

### **50**

Sont considérés comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ( [article 150 UB du CGI](#) ).

### **60**

Les droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier par la société constituent, tant qu'elle n'acquiert pas la propriété de l'immeuble, des droits de nature mobilière. Ils ne sont donc pas à prendre en compte au numérateur pour l'appréciation de la prépondérance immobilière.

### **a. Appréciation de la proportion de 50 %**

---

### **70**

Les éléments d'actif doivent être estimés à leur valeur réelle ( [article 150 UB du CGI](#) ). Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- la valeur vénale des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société 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 dont les titres sont cédés. Le caractère immobilier prépondérant de la société dont les titres sont inscrits à l'actif de la société dont les titres sont cédés s'apprécie en appliquant les mêmes dispositions. Dès lors que les titres inscrits à l'actif ne se rapportent pas ou plus à une société à prépondérance immobilière, il y a lieu de ne pas retenir leur valeur pour l'appréciation du caractère immobilier prépondérant de la société dont les titres sont cédés ;

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

### **b. Appréciation sur trois exercices**

---

### **80**

Si le rapport excède 50 % à la clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient la cession, la société est à prépondérance immobilière et la plus-value relève du régime des plus-values immobilières des particuliers.

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.

Le rapport existant à la date de cession des titres est sans incidence sur le régime d'imposition applicable.

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.

## **2. Éléments d'actif à retenir**

---

### **90**

Les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en considération. Cette notion d'affectation doit être interprétée strictement.

#### **a. Moyens permanents d'exploitation**

---

### **100**

Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Ne sont donc pas visés par cette disposition, notamment :

- les immeubles qui, bien que faisant partie de l'actif immobilisé, correspondent essentiellement au placement de capitaux ;
- 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 location moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires ;
- les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.

#### **b. Liquidation de société**

---

### **110**

Lorsque dans le cadre d'opérations de liquidation consécutives à la dissolution de l'être moral, une société donne en location civile les immeubles précédemment affectés à sa propre exploitation industrielle, il y a lieu de considérer que ces immeubles conservent le caractère qui était le leur avant la dissolution. Par suite, les immeubles donnés en location pendant la période de liquidation doivent, en principe, être regardés comme continuant à être affectés à la poursuite de l'activité industrielle ou commerciale de la société dissoute. Il ne pourrait en être autrement que si, après la mise en liquidation volontaire de la société, il y avait eu un changement d'activité ayant entraîné une cessation d'entreprise.

#### **c. Exploitation industrielle ou commerciale par nature**

---

### **120**

L'exploitation doit être industrielle et commerciale par nature et non pas uniquement en raison de la forme juridique de la société.

## **B. Titres de sociétés qui relèvent de l'article 1655 ter du CGI**

---

### 130

Il s'agit de sociétés transparentes, au sens de l'article 1655 ter du CGI.

Dès lors que les sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI sont réputées ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres, les cessions de droits sociaux consenties par ces derniers ont pour objet, non les droits immobiliers corporels, mais les biens eux-mêmes, représentés par les actions ou parts cédées.

En règle générale, la cession des actions ou parts de ces sociétés constitue donc une vente du local à la jouissance ou à la propriété duquel lesdites actions ou parts donnent vocation. Cette vente doit donc être soumise au régime fiscal des ventes d'immeubles et non au régime propre des valeurs mobilières. Ainsi, en cas de cession de titres donnant vocation à des locaux bénéficiant d'une exonération particulière, la plus-value réalisée est exonérée dans les mêmes conditions que les locaux eux-mêmes ( ex : habitation principale de l'associé cédant ).

La plus-value de cession, éventuellement imposable, doit être déterminée en fonction de la date et du prix d'achat ( ou, le cas échéant, de la valeur d'acquisition ) des parts ou actions.

## **C. Titres de sociétés de capitaux à prépondérance immobilière**

---

### 140

Pour l'application des dispositions du I de l'article 150 UB du CGI, le régime de la prépondérance immobilière ne s'applique pas aux cessions de titres de sociétés de capitaux ou de sociétés de personnes ayant opté pour l'impôt sur les sociétés. Les plus-values réalisées à l'occasion de ces cessions relèvent exclusivement du régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux prévu aux articles 150-0A et s. du CGI ([BOI-RPPM-PVBMI](#)).

## **II. Titres de sociétés exonérées**

### 150

Les exonérations prévues en faveur des plus-values réalisées lors de la cession de biens ou droits immobiliers ([BOI-RFPI-PVI-10-40](#)) ne sont pas applicables aux plus-values mentionnées au I de l'article 150 UB du CGI sous réserve des exceptions suivantes :

### **A. Exonération des titres de la société qui détient l'habitation principale de l'associé**

---

#### 160

Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées (application combinée des articles [150 UB du CGI](#) et [1° du II de l'article 150 U du CGI](#)).

Seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée.

Il est toutefois admis que l'exonération s'applique également à la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur des dépendances immédiates et nécessaires du logement occupé par l'associé.

**RES n°2007/22 FI** : Exonération de la résidence principale, lorsque celle-ci est détenue au travers d'une société dont le siège est situé hors de France.

Question :

L'exonération de la plus-value immobilière réalisée à l'occasion de la cession de la résidence principale du contribuable peut-elle s'appliquer en cas de cession d'un immeuble, mis à la disposition d'un associé résident de France à titre de résidence principale, par une société à prépondérance immobilière dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et dont le siège est situé hors de France ?

Cette exonération peut-elle également s'appliquer lors de la cession des titres de cette société ?

Réponse :

S'agissant de la cession d'immeubles, il est rappelé que l'exonération de la plus-value immobilière, prévue au 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), s'applique en cas de cession d'un bien immobilier constituant, à la date de la cession, la résidence principale du cédant.

Cette exonération peut également être appliquée à l'associé d'une société qui relève des articles 8 à 8 ter du CGI, lorsque celui-ci occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition.

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.

Cette exonération peut également être appliquée à l'associé d'une société dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen autre que la France, 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, lorsque cet associé occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition.

Comme dans le cas précédent, l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.

Ces précisions s'appliquent aux cessions intervenues depuis le 1er janvier 2004, date d'entrée en vigueur du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

S'agissant de la cession de titres de sociétés, il est rappelé que seule la cession des titres de sociétés à prépondérance immobilière établies en France est, en principe, soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers. La cession par une personne physique résident de France de titres de sociétés dont le siège est établi hors de France relève, en principe, du régime des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, droits sociaux et titres assimilés.

*Il est toutefois admis que la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de titres d'une société établie hors de France et dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés puisse bénéficier du régime d'imposition des plus-values immobilières lorsque :*

*- la prépondérance immobilière de cette société est établie, selon les conditions prévues au I de l'article 150 UB du CGI ;*

*- et que le siège de la société est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen autre que la France, 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.*

*Ainsi, lorsqu'une telle société, en droit ou en fait, met gratuitement à la disposition d'un associé à titre de résidence principale, un immeuble ou partie d'immeuble situé en France appartenant à la société, il est également admis que la plus-value réalisée par cet associé à l'occasion de la cession des titres de cette société puisse bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI, dans les mêmes conditions que si la société avait son siège en France.*

*Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social.*

*Ces précisions s'appliquent, comme celles mentionnées ci-avant, aux cessions intervenues depuis le 1er janvier 2004, date d'entrée en vigueur du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.*

## **B. Exonération tenant à la durée de possession**

---

180

Par l'effet de l'abattement pour durée de détention au-delà de la cinquième année, mentionné au I de l'article 150 VC du CGI, la plus-value est exonérée au bout d'une certaine période.

Les conditions d'application de cet abattement sont exposées au [BOI-RFPI-PVI-20-20](#).