

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-80-10-18/11/2013

Date de publication : 18/11/2013

IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés immobilières d'investissement (SII) - Statut juridique

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés

Champ d'application et territorialité

Titre 3 : Exonérations

Chapitre 8 : Sociétés immobilières d'investissement (SII)

Section 1 : Statut juridique

Sommaire :

I. Définition des sociétés immobilières d'investissement (SII)

A. Conditions à remplir

B. Objet social des SII

1. Principe

2. Aménagements du principe

a. Extension légale de l'objet social

1° Conditions relatives aux sociétés civiles immobilières

a° Objet social

b° Transformation en société civile faisant publiquement appel à l'épargne (SCPI)

c° Apport d'immeubles aux SCPI

2° Conditions relatives à la participation exigée des SII

a° Avant la transformation en SCPI faisant publiquement appel à l'épargne ou avant l'apport des immeubles achevés à une telle société

b° Après la transformation ou l'apport

b. Tolérance administrative

1° Conditions de forme

2° Conditions de fond

C. Conséquences du non-respect des conditions requises

II. Agrément des programmes de construction, des acquisitions d'immeubles construits et des apports reçus en nature

I. Définition des sociétés immobilières d'investissement (SII)

A. Conditions à remplir

1

Aux termes du I de l'article 33 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, peuvent seules être autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « sociétés immobilières d'investissement » les sociétés qui satisfont aux conditions suivantes :

- être constituées sous la forme anonyme ou avoir adopté cette forme postérieurement à leur constitution ;
- avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles ou de groupes d'immeubles locatifs situés en France et affectés à l'habitation à concurrence des trois quarts au moins de leur superficie (cf. **I-B-1 § 10**) ;
- Fonctionner conformément à des statuts préalablement approuvés par arrêté du ministre de l'Économie et des Finances (cf. **II § 190 et suivants**) ;
- Avoir fait libérer des actions en espèces pour un montant minimum fixé à 7 500 000 €.

B. Objet social des SII

1. Principe

10

Compte tenu des débats qui ont précédé l'adoption du texte, le caractère « exclusif » expressément assigné à l'objet des SII interdit aux sociétés en cause d'entreprendre des opérations génératrices de profits qui, eu égard à leur ampleur ou à leur répétition, seraient constitutives d'une activité distincte de cet objet légal.

En particulier, sous peine de voir remis en cause leur régime fiscal de faveur, ces sociétés ne doivent pas construire des bâtiments ou acquérir des terrains destinés à la vente ; il ne peut être admis, non plus, qu'elles constituent un portefeuille de valeurs mobilières.

2. Aménagements du principe

20

Afin de soutenir l'activité du bâtiment, les SII sont autorisées, dans certaines conditions, à créer et à gérer des sociétés civiles immobilières en vue de construire des immeubles locatifs à usage d'habitation. Après la construction des immeubles, ces sociétés civiles doivent se transformer en sociétés civiles de placement immobilier en vue de pouvoir faire publiquement appel à l'épargne (cf. **I-B-2-a § 30 et suivants**).

En outre, par mesure de tolérance, les SII ont été autorisées à réaliser occasionnellement des opérations isolées ou temporaires n'entrant pas strictement dans le cadre de leur objet légal (cf. [I-B-2-b § 140 et suivants](#)).

a. Extension légale de l'objet social

30

Le I de l'article 11 de la loi n° 84-1208 du 29 décembre 1984 de finances pour 1985 autorise les SII à détenir des parts de sociétés civiles constituées à compter du 1^{er} janvier 1985, en vue de construire et de gérer des immeubles affectés à l'habitation à concurrence des trois quarts au moins de leur superficie, à condition :

- qu'elles souscrivent et conservent au moins 95 % du capital de ces sociétés civiles ;
- que, dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux pour lesquels les sociétés civiles ont été créées, celles-ci se transforment en sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) autorisées à faire publiquement appel à l'épargne dans le cadre des dispositions des [articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier \(CoMoFi\)](#) ou fusionne avec une SCPI déjà constituée par la SII ;
- qu'elles conservent au moins 10 % du capital de ces sociétés civiles après que ces dernières aient été autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Remarque : Cette extension de l'objet des SII qui s'accompagne de mesures fiscales destinées à favoriser la réalisation de ces opérations (cf. [I-B-2-a-1° § 40 et suivants](#)) n'est pas applicable aux sociétés immobilières de gestion visées à l'[article 1er du décret n° 63-683 du 13 juillet 1963](#) (se reporter au [BOI-IS-CHAMP-30-90](#)).

1° Conditions relatives aux sociétés civiles immobilières

a° Objet social

40

Ces sociétés civiles doivent avoir pour objet exclusif la construction et la gestion d'immeubles locatifs situés en France et affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie.

Cette proportion est calculée pour chaque immeuble ou groupe d'immeubles. Elle est appréciée par rapport aux superficies construites hors œuvre.

Compte tenu de l'objet assigné à ces sociétés civiles, celles-ci ne peuvent acquérir un immeuble déjà construit, notamment par voie d'achat ou d'apport en nature.

b° Transformation en société civile faisant publiquement appel à l'épargne (SCPI)

50

Après l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble ou du groupe d'immeubles pour lequel la société civile a été créée, celle-ci doit se transformer en société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne dans les conditions prévues par les [articles L. 214-50 et suivants du CoMoFi](#) (cf. toutefois **I-B-2-a-1°-c° § 90 et suivants**).

Cette opération a pour but de permettre à la SII de céder progressivement dans le public les parts des sociétés civiles immobilières qu'elle détient et de dégager ainsi des fonds destinés à entreprendre d'autres opérations de construction.

Cette transformation n'est pas possible avant la fin des travaux car la loi fait interdiction aux sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne d'effectuer des opérations de construction. La société civile qui se transforme doit modifier son objet afin d'en exclure la construction.

60

L'appel public à l'épargne par une société civile qui n'y avait pas recours est prévu expressément par l'[article L. 214-57 du CoMoFi](#). Cette transformation n'entraîne pas la création d'un être moral nouveau.

70

La société civile qui a construit les immeubles sociaux doit se transformer en société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne dans un délai d'un an à compter de la date de l'achèvement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, dont la construction a été prévue dans le programme initial.

La date d'achèvement est déterminée dans les mêmes conditions qu'en matière de TVA ([code général des impôts, art. 269](#) et [BOI-TVA-IMM-10-20-20](#)).

80

La condition relative à la transformation en SCPI est considérée comme remplie lorsque les statuts ayant été mis en harmonie avec les dispositions des [articles L. 214-50 et suivants du CoMoFi](#), la société procède effectivement à des actes d'appel public à l'épargne. Ceci suppose que l'autorité des marchés financiers ait, au préalable, donné son visa à la note d'information destinée au public prévue à l'[article L. 412-1 du CoMoFi](#).

c° Apport d'immeubles aux SCPI

90

Les SII peuvent créer autant de sociétés civiles que d'immeubles à construire. Ces sociétés doivent se transformer en sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne (cf. **I-B-2-a-1°-b° § 50**). De ce fait, il devrait être constitué autant de SCPI que de sociétés civiles.

Pour éviter la mise en place de structures trop complexes, il est admis qu'une société civile qui construit un immeuble ou un groupe d'immeubles puisse, dans le cadre d'une fusion, faire apport des immeubles achevés à une SCPI constituée préalablement par la SII.

Bien entendu, la société apporteuse et la société bénéficiaire doivent être constituées conformément aux règles exposées au **I-B-2-a-1°-a° § 40**.

L'obligation pour la société civile de construction de se transformer en SCPI est donc considérée comme remplie par le seul fait de la fusion.

L'apport fait à la SCPI doit porter exclusivement sur des immeubles neufs. En dehors de cette situation, la SCPI filiale de SII n'est pas autorisée à acquérir des immeubles déjà construits, par voie d'apports ou selon d'autres modalités.

L'apport doit intervenir dans le même délai que celui prévu pour la transformation d'une société civile de construction en SCPI, c'est-à-dire dans le délai d'un an (cf. **I-B-2-a-1°-b° § 70**).

100

Il est également admis que la société civile de construction puisse être absorbée dans le même délai par la SII dont elle est la filiale.

2° Conditions relatives à la participation exigée des SII

110

La possibilité offerte par la loi aux SII de créer des filiales immobilières suppose que ces dernières prolongent l'activité de construction des SII elles-mêmes. C'est pourquoi les SII doivent à l'origine détenir au moins 95 % du capital de la société civile qu'elles créent.

Cette obligation cesse lorsque la société civile est autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, cette transformation ayant précisément pour objet de permettre au public de relayer l'investissement de la SII. Toutefois, afin que la SII conserve la responsabilité de l'opération qu'elle a engagée, elle reste tenue de conserver au moins 10 % du capital de la société civile.

a° Avant la transformation en SCPI faisant publiquement appel à l'épargne ou avant l'apport des immeubles achevés à une telle société

120

La SII devra souscrire au moins 95 % du capital initial et détenir à tout moment jusqu'à la date de la transformation ou de l'apport au moins 95 % du capital de la société civile.

Il est admis que plusieurs SII s'associent pour la constitution d'une même société civile. Dans ce cas, le pourcentage de 95 % s'apprécie en additionnant les participations de chacune d'elles. Des cessions de parts pourront intervenir entre les SII associées initialement, à la condition qu'à aucun moment, la participation globale qu'elles détiennent ne soit inférieure à 95 %.

b° Après la transformation ou l'apport

130

La SII ou les SII associées initialement devront conserver globalement et à tout moment au moins 10 % du capital de la société civile dans les mêmes conditions qu'au **I-B-2-a-2°-a° § 120**.

b. Tolérance administrative

140

Par mesure de tolérance, les SII ont été autorisées à réaliser occasionnellement des opérations isolées ou temporaires n'entrant pas strictement dans le cadre de leur objet légal ; tel peut, notamment, être le cas des opérations ci-après énumérées, à la condition, bien entendu, que leur ampleur ou leur répétition ne puissent les faire considérer comme constitutives d'une activité distincte :

- revente occasionnelle de terrains excédentaires ou de parcelles dont l'aliénation serait prescrite à titre de charge d'aménagement ou comme condition des permis de construire, sous réserve que ces terrains ou parcelles n'aient pas été acquis à cette fin ;
- à titre exceptionnel, cession de locaux acquis ou bâtis par la société, et qui auraient d'abord été exploités en location ;
- placement des disponibilités de trésorerie.

150

En outre, les SII sont autorisées à réaliser des cessions d'immeubles à condition que celles-ci ne soient pas, par leur ampleur ou leur répétition, constitutives d'une activité distincte de leur objet légal et statutaire selon les conditions exposées ci-après.

1° Conditions de forme

160

Ces cessions doivent être portées à la connaissance du ministère chargé de l'Économie et des Finances (direction du Trésor) et du ministère chargé de l'Équipement et du Logement (direction de la Construction). Sauf opposition motivée formulée par ces services dans le délai d'un mois, elles sont considérées comme satisfaisant à la condition énoncée au **I-B-2-b § 150**.

2° Conditions de fond

170

En principe, les immeubles vendus doivent avoir été détenus dix ans au moins par la société cédante. Ce délai part de la date de déclaration d'achèvement de l'immeuble vendu en cas de construction directe, ou d'acquisition en l'état neuf et, dans les autres cas, de la date d'acquisition.

La cession ne doit pas, en principe, entraîner une expulsion des locataires ou contraindre brutalement ceux-ci au départ.

Les fonds libérés par la cession doivent être réemployés à concurrence de 75 % au moins dans un programme d'investissements nouveaux. Ce programme doit respecter notamment la règle de l'affectation, en locaux à usage d'habitation, des trois quarts de l'ensemble du patrimoine social.

C. Conséquences du non-respect des conditions requises

180

Aux termes mêmes du I de l'article 33 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, les SII ne peuvent être autorisées à « conserver » cette dénomination, et par conséquent à continuer de bénéficier des divers avantages qui y sont attachés, que si elles satisfont aux conditions requises. Il s'ensuit que toute opération accomplie par une société régulièrement autorisée et dont les statuts ont été approuvés doit entraîner la caducité de l'autorisation et l'application du régime fiscal de droit commun si elle constitue une infraction soit auxdits statuts, soit aux dispositions légales ou réglementaires relatives au fonctionnement des sociétés de l'espèce.

II. Agrément des programmes de construction, des acquisitions d'immeubles construits et des apports reçus en nature

190

Le décret n° 63-684 du 13 juillet 1963 modifié fixe les conditions d'agrément des programmes de construction entrepris par ces sociétés et précise les conditions dans lesquelles celles-ci peuvent recevoir des apports en nature ou acquérir des immeubles déjà construits.

Les règles applicables sont les suivantes.

200

Chaque programme de construction est agréé par décision conjointe du ministre chargé de l'Économie et des Finances et du ministre chargé de l'Équipement et du Logement auxquels une demande d'agrément est adressée simultanément. Cette demande doit notamment faire apparaître l'implantation du programme envisagé, le nombre et le type des logements ou locaux à construire, les éléments de leur prix de revient et les loyers prévus pour chaque type de logements ou de locaux.

À défaut de réponse à la demande d'agrément dans les quinze jours suivant la date de son dépôt, le programme est considéré comme agréé, sous réserve que soient satisfaites les conditions posées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 en ce qui concerne l'affectation des locaux à édifier (cf. II § 230).

210

Toute acquisition par les SII d'immeubles déjà construits, notamment par voie d'apports en nature, doit également faire l'objet d'un agrément par décision conjointe du ministre chargé de l'Économie et des Finances et du ministre chargé de l'Équipement et du Logement. La demande doit faire apparaître la situation de l'immeuble acquis et son prix d'acquisition ou sa valeur d'apport.

À défaut de réponse dans le délai d'un mois, cette demande est considérée comme agréée.

220

Le montant des acquisitions d'immeubles déjà construits ne peut à aucun moment excéder le montant du capital souscrit en espèces et affecté au financement de constructions nouvelles. Les sociétés en cause peuvent donc se trouver dans l'obligation d'augmenter leur capital souscrit en espèces avant

de réaliser des acquisitions immobilières dont le montant, ajouté au total des opérations antérieures de même nature, excéderait la limite réglementaire.

230

Les programmes de construction des SII ne peuvent s'appliquer qu'à la réalisation d'immeubles locatifs situés en France affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie.

Cette proportion est calculée pour l'ensemble du patrimoine immobilier de la société considérée.

Lorsqu'un programme comporte à la fois des locaux à usage d'habitation et d'autres locaux, les renseignements concernant ces deux catégories de locaux doivent faire l'objet d'une présentation séparée faisant apparaître notamment la superficie et le prix de revient des locaux de chaque catégorie.

La proportion des trois quarts, appréciée à l'origine par référence aux superficies totales, l'est, désormais, par rapport aux superficies construites hors œuvre.