

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

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-80-20-20131118

Date de publication : 18/11/2013

Date de fin de publication : 07/10/2015

**IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés
immobilières d'investissement (SII) - Régime fiscal**

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 2 : Statut fiscal

Sommaire :

I. Notion de "transparence fiscale" et limites

II. Constitution des SII et augmentation de capital

III. Situation fiscale des SII

A. Bénéfices provenant de la location d'immeubles et revenus annexes

B. Produits reçus des sociétés civiles filiales des SII

1. Produits des parts des sociétés civiles

2. Produits des avances

3. Caractère conditionnel de l'exonération

C. Primes à la construction

D. Gestion des disponibilités

E. Autres profits

I. Notion de "transparence fiscale" et limites

1

Conçu comme une incitation à la gestion collective d'immeubles d'habitation locatifs, le statut fiscal des sociétés immobilières d'investissement tend essentiellement à placer les actionnaires dans la même situation que s'ils étaient directement propriétaires de la quote-part d'immeubles correspondant à leurs droits.

Cependant, ces sociétés devant collecter des capitaux en émettant des actions dans le public (en fait, certaines sociétés immobilières d'investissement se sont constituées et fonctionnent exclusivement entre des personnes morales, compagnies d'assurances notamment), et non pas diviser les immeubles qu'elles ont construits ou acquis, par fractions destinées à être attribuées à leurs membres

en propriété ou en jouissance, il n'a pas été possible de leur appliquer un régime de « transparence totale » inspiré de celui prévu à l'article 1655 ter du code général des impôts (CGI) en faveur des sociétés de construction en copropriété, et de faire abstraction de leur personnalité propre du point de vue fiscal.

Leur « transparence fiscale » est donc réalisée par des dispositions particulières qui permettent d'assurer aux actionnaires un traitement équivalent mais non identique à celui des propriétaires privés. Aussi bien, ces dispositions laissent-elles hors de leur champ d'application les profits que les sociétés en cause viendraient à retirer exceptionnellement d'activités extérieures à leur objet légal, ainsi que les répartitions prélevées sur de tels profits.

II. Constitution des SII et augmentation de capital

10

Les opérations affectant la vie des SII sont soumises au régime de droit commun (BOI-ENR-AVS).

III. Situation fiscale des SII

A. Bénéfices provenant de la location d'immeubles et revenus annexes

20

Aux termes du I de l'article 208 B du CGI, les SII sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net qui provient de la location de leurs immeubles.

30

Par ailleurs, dès lors que les immeubles bâtis dont la société est propriétaire et assure la gestion, satisfont à la condition d'affectation à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie hors œuvre totale l'exonération d'impôt sur les sociétés s'étend :

- non seulement aux profits nets provenant de l'encaissement des loyers ou redevances afférents à l'ensemble de ces immeubles y compris ceux des locaux affectés à des usages autres que l'habitation et ceux des terrains non bâtis (aire de stationnement par exemple) ;

- mais également à tous les revenus acquis dans le cadre de l'exploitation locative, tels que les droits d'affichage ou les redevances pour l'utilisation de droits de passage ou pour l'accès à des services collectifs qui forment l'accessoire de l'occupation privative de locaux (terrains de sports ou de jeux, piscine, centraux téléphoniques privés, etc.).

B. Produits reçus des sociétés civiles filiales des SII

40

La création des sociétés civiles destinées à faire publiquement appel à l'épargne constitue le prolongement de l'activité des SII (BOI-IS-CHAMP-30-80-10). C'est pourquoi le II de l'article 208 B du CGI a étendu, l'exonération des bénéfices provenant de la location des immeubles des SII, dans certaines conditions, aux bénéfices que les SII retirent de leurs parts dans ces filiales ainsi qu'aux produits des avances qu'elles leur ont consenties.

Cette exonération est également applicable aux sociétés civiles de construction qui font apport de l'immeuble à une SCPI ou à la SII mère, dans les conditions prévues au I-B-2-a-1°-c § 90 et suivants du BOI-IS-CHAMP-30-80-10.

1. Produits des parts des sociétés civiles

50

En vertu du II de l'[article 208 B du CGI](#), les SII sont exonérées d'impôt sur les sociétés à raison de la fraction correspondant à leurs parts de bénéfices sociaux réalisés par les sociétés civiles et provenant de la location des immeubles.

Certains bénéfices réalisés par les sociétés civiles peuvent provenir d'une source autre que le versement des loyers par les locataires. Il en est ainsi, par exemple, des intérêts de placements de disponibilités en instance d'emploi ou des plus-values provenant de la cession exceptionnelle de locaux. La quote-part de ces bénéfices qui revient à la SII ne bénéficie pas de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

60

Toutefois, les SII sont exonérées dans certaines limites à raison du revenu du placement à vue ou à court terme de leurs disponibilités en instance d'emploi lorsque ce placement présente un caractère accessoire (cf. [III-D § 120 et suivants](#)).

Lorsque la SII n'atteint pas la limite de placements accessoires exonérée, il est admis que, dans cette limite, cette exonération s'applique à sa part des bénéfices sociaux réalisés par les sociétés civiles provenant des placements de leurs disponibilités en instance d'emploi dès lors que ces placements présentent un caractère accessoire pour les sociétés civiles.

2. Produits des avances

70

Les SII sont également exonérées d'impôt sur les sociétés à raison des produits des avances qu'elles consentent aux sociétés civiles.

Toutefois, cette exonération n'est accordée que durant les cinq années qui suivent la création des sociétés civiles de construction et pour la fraction des avances qui n'excède pas, pour chaque société civile, deux fois le capital souscrit par la société immobilière d'investissement ([CGI, art. 208 B, II-b](#)).

80

Il est précisé que la date de création à prendre en compte est celle de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés avant, bien entendu, que la société civile n'ait fait appel public à l'épargne.

90

L'exonération est limitée aux intérêts attachés à la fraction des avances qui n'excède pas annuellement deux fois le capital souscrit par la SII dans chaque société civile. Le capital souscrit par la SII s'entend du montant de sa participation dans le capital initial ainsi que dans les éventuelles augmentations de capital ultérieures. En cas de réduction du capital de la société civile, le montant du capital souscrit par la SII est réduit à due concurrence.

En revanche, le montant des parts acquises ou vendues par la SII au cours de la vie de la société civile n'est pas pris en compte. En particulier, les cessions de parts effectuées par la SII consécutives à l'appel public à l'épargne sont sans conséquence sur l'appréciation du pourcentage du capital

souscrit.

3. Caractère conditionnel de l'exonération

100

L'exonération suppose que la constitution de filiales soit effectuée selon les règles exposées au [BOI-IS-CHAMP-30-80-10](#). L'exonération est donc remise en cause lorsqu'une ou plusieurs conditions ne sont pas respectées, en particulier celles relatives à l'objet des sociétés civiles, à l'appel effectif à l'épargne publique dans le délai prescrit, et à la participation minimum requise des SII.

En outre, la détention de participations par une SII dans des conditions irrégulières constituerait une activité distincte de son objet légal et serait donc de nature à remettre en cause l'ensemble de son statut fiscal.

C. Primes à la construction

110

Les sociétés immobilières d'investissement doivent être considérées comme n'encaissant les primes à la construction visées à l'[article R*. 311-1 du code de la construction et de l'habitation](#) qu'en qualité de mandataires de leurs actionnaires auxquels ces primes peuvent être réparties en franchise d'impôt ([CGI, art. 159 quinquies](#) et [CGI, ann. II, art. 83](#)). Les primes dont il s'agit ne doivent donc être comprises dans les résultats que dans la mesure où elles ne sont pas distribuées.

D. Gestion des disponibilités

120

En ce qui concerne les profits tirés par les SII du placement de leurs capitaux en instance d'emploi, les règles suivantes ont été admises.

D'une part, la fraction du bénéfice net correspondant au revenu net tiré du placement à vue ou à court terme des disponibilités est exonérée de l'impôt sur les sociétés dans la mesure où ces sommes constituent le fonds de roulement indispensable à la gestion des immeubles et où, par conséquent, leur placement temporaire peut être regardé comme une opération de trésorerie accessoire à ladite gestion. À titre de règle pratique, le caractère accessoire est reconnu a priori à ces placements lorsque leur valeur nominale n'excède pas, pour chaque exercice, la moitié des dépenses annuelles de gestion des immeubles, augmentée du montant des dividendes mis en paiement au cours de l'exercice en cause.

Le service doit exercer une surveillance attentive sur le strict respect par les SII de cette condition à laquelle est subordonnée l'extension aux produits du placement des disponibilités de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue par la loi en faveur des seuls profits réalisés dans le cadre de l'activité spécifique de ces organismes. Cette extension d'exonération n'est, en effet, admise, comme il est rappelé ci-dessus, que dans la mesure où le placement des disponibilités présente un caractère accessoire.

Il ne peut être accordé d'assouplissement à la règle exposée ci-dessus qu'à titre tout à fait exceptionnel et uniquement s'il est fourni des justifications très précises démontrant l'existence de graves difficultés pour l'organisme considéré à respecter cette limite. À cet égard, le fait que les disponibilités auraient été placées exclusivement en compte à terme ou en bons de caisse n'est pas considéré comme constituant par lui-même une justification des dépassements de la limite susmentionnée.

De même, après une augmentation de capital, la circonstance que des retards ont affecté l'exécution de certains travaux de fondation relatifs à des programmes immobiliers financés avec les fonds ainsi collectés, ne constitue pas un motif valablement retenu pour déroger à cette limite, laquelle s'apprécie dans le cadre du fonctionnement normal des sociétés en cause.

Les dépassements abusifs qui seraient constatés au cours d'exercices non prescrits et qui justifieraient une remise en cause de l'exonération d'impôt sur les sociétés doivent être signalés à la direction de la Législation fiscale (sous-direction C, bureau C 1).

Remarque : En ce qui concerne l'exonération de la part des SII dans les bénéfices sociaux réalisés par leurs sociétés civiles filiales provenant des placements de leurs disponibilités, se reporter au [III-B-1 § 50](#).

130

D'autre part, jusqu'à l'achèvement de leurs premiers programmes de construction agréés, les sociétés immobilières d'investissement sont autorisées à imputer sur les produits de la gestion de leurs disponibilités, pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés dont elles sont redevables, le total de leurs frais généraux et non pas seulement les frais et charges se rattachant à cette gestion. Chaque société apte à se prévaloir de cette tolérance peut l'invoquer en vue de la détermination des résultats imposables des exercices clos moins de six ans après la date de l'agrément du premier programme de construction entrepris sous le régime du 2° du I de l'[article 827 du CGI](#) et du 2° du I de l'[article 828 du CGI](#).

140

Par ailleurs, dans le cas où, après l'expiration du délai de six ans pendant lequel cette tolérance est susceptible de jouer, les sociétés immobilières d'investissement procèdent à l'augmentation de leur capital par voie d'appel de fonds auprès de leurs actionnaires, il est admis que ces sociétés peuvent considérer comme revêtant un caractère accessoire le placement de leurs disponibilités en instance d'emploi dans la mesure où il n'excède pas la moitié des dépenses annuelles de gestion des immeubles augmentée du montant des dividendes mis en paiement au cours de l'exercice en cause ainsi que du montant de l'augmentation de capital libérée par les actionnaires pendant le même exercice. Cette dernière mesure d'assouplissement peut être invoquée jusqu'à la clôture de l'exercice suivant celui de chaque appel de fonds.

Bien entendu, les sociétés nouvelles peuvent opter pour cette mesure de tempérament si elle est plus favorable que celle prévue au [III-D § 130](#).

E. Autres profits

150

L'exonération de l'impôt sur les sociétés ne saurait être étendue aux profits d'une autre nature qui seraient éventuellement réalisés par les sociétés immobilières d'investissement.

Ces sociétés doivent donc prendre en compte, le cas échéant, pour la détermination de leurs bénéfices imposables :

- les produits de leurs placements dont le volume excéderait les limites d'un simple fonds de roulement ;
- les plus-values provenant de la cession occasionnelle d'immeubles ou de droits immobiliers ([BOI-IS-CHAMP-30-80-10](#) au I-B-2-b § 150).

160

La réalisation de produits non exonérés autres que ceux définis au **III-E § 150** ferait obstacle à l'application de l'ensemble du statut fiscal privilégié si les opérations génératrices de ces profits pouvaient être regardées comme constitutives d'une activité étrangère à l'exploitation d'immeubles locatifs en raison de leur fréquence ou de leur importance.

Mais il n'en est pas ainsi lorsque la société procède à des ventes d'immeubles, dans les conditions définies au I-B-2-b § 140 et suivants du [BOI-IS-CHAMP-30-80-10](#).

170

Remarque : Les SII sont passibles de la taxe d'apprentissage régie par les [articles 224 et suivants du CGI \(BOI-TPS-TA-10\)](#). Les modalités d'application du régime des sociétés mères aux produits des actions de SII sont exposées au [II-C-1 § 170 à 180 du BOI-IS-BASE-10-10-10-20](#). Le traitement fiscal des distributions effectuées par les SII est commenté au [I § 1 et suivants du BOI-RPPM-RCM-30-50-20](#). La situation des actionnaires des anciennes sociétés immobilières conventionnées est précisée au [III § 110 et suivants du BOI-BIC-PVMV-30-30-110](#). Enfin, s'agissant des modalités d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre des souscriptions de parts ou d'actions de SII, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-80-10-20-10](#).