

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-20-40-03/03/2021

Date de publication : 03/03/2021

IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés immobilières d'investissements cotées (SIIC) - Régime des distributions

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés

Champ d'application et territorialité

Titre 3 : Exonérations

Chapitre 2 : Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)

Section 4 : Régime des distributions

Sommaire :

I. Obligation de distribution

A. Limite constituée par le bénéfice fiscal net exonéré

B. Plafond annuel constitué par le bénéfice comptable

C. Obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres en cas d'absorption d'une SIIC par une autre SIIC

II. Sanction en cas de non-respect de l'obligation de distribution

III. Régime fiscal des produits distribués

A. Distribution de revenus réalisés antérieurement à l'entrée dans le régime

B. Distribution de revenus provenant du secteur exonéré

C. Distribution de revenus provenant du secteur taxable

D. Situation des associés

Actualité liée : 03/03/2021 : IS - Régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) - Taux de l'obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres en cas de fusion de SIIC (loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, art. 16)

1

L'exonération d'impôt sur les sociétés (IS) est subordonnée à une obligation de distribution dont le montant varie selon le type de produits ainsi distribués. Ceux-ci sont ensuite imposés au niveau de l'associé bénéficiaire.

I. Obligation de distribution

10

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'[article 8 du code général des impôts \(CGI\)](#) ayant un objet identique aux sociétés immobilières d'investissements cotées (SIIC) ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

L'[article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019](#) prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéfices exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70 %. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018.

- les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

20

Pour l'ensemble de ces dispositions, les opérations réalisées par les sociétés de personnes qui ont un objet identique à celui visé au **I § 10** sont réputées être effectuées par les associés à hauteur de leur pourcentage de participation si ceux-ci ont opté pour le régime.

Le respect de l'obligation de distribution est apprécié pour sa totalité et non par type d'opération : si l'une des obligations de distribution n'est pas satisfaite, l'exonération de l'entreprise qui a opté sera remise en cause pour son intégralité.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des trois catégories de revenus le coefficient de distribution qui lui correspond, puis est limité au résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Ensuite, il est plafonné au montant du bénéfice comptable, l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable étant reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs.

A. Limite constituée par le bénéfice fiscal net exonéré

30

Le résultat fiscal net exonéré s'obtient en compensant toutes les catégories de revenus du secteur exonéré -résultat de l'activité locative, de la cession d'immeubles ou de titres, perception de dividendes- sans distinction, et s'agissant des plus et moins-values sur parts des organismes visés à l'[article 8 du CGI](#) et sur titres de filiales ayant opté, du court terme et du long terme.

Lorsque ce résultat fiscal exonéré global est inférieur au cumul des obligations de distribution théoriques, ce résultat constitue une limite, le surplus n'a pas à être distribué. Les obligations de distribution effectives afférentes à chaque catégorie de revenus s'obtiennent alors en multipliant le montant de chacune des obligations de distribution théoriques par un rapport égal au bénéfice fiscal exonéré sur la somme des obligations de distribution théoriques.

B. Plafond annuel constitué par le bénéfice comptable

40

Lorsque le bénéfice comptable d'un exercice, constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserves en application de la loi, augmenté du report bénéficiaire, est inférieur à la somme des obligations de distribution fiscales telles que déterminées au **I-A § 30**, l'excédent est reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que besoin. Les résultats comptables d'un exercice doivent cependant être affectés en priorité à satisfaire l'obligation de distribution au titre de cet exercice.

Les obligations de distribution effectives de l'exercice s'obtiennent pour chaque catégorie de revenus en multipliant le montant de chacune des obligations de distribution théoriques par un rapport égal au bénéfice comptable sur la somme des obligations de distribution théoriques. Le surplus doit être distribué sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

50

Exemple 1 :

Le résultat fiscal exonéré d'une SIIC se décompose, au cours d'un exercice N en :

- pertes de location d'immeubles de la SIIC : (10) ;
- plus-values de cession d'immeubles : 100 ;
- dividendes perçus d'une filiale ayant opté : 30.

Le résultat fiscal exonéré de la SIIC est donc de 120.

Au cours de cet exercice, le bénéfice comptable de la SIIC est de 150.

Les obligations de distribution théoriques afférentes à chaque catégorie de revenus sont :

- pertes de location d'immeubles : (10), pas d'obligation de distribution ;
- plus-values de cession d'immeubles : $100 \times 70 \% = 70$;
- dividendes perçus de la filiale ayant opté : $30 \times 100 \% = 30$.

Le montant global à distribuer de 100 ($70 + 30$) n'est pas limité car il est inférieur au bénéfice fiscal du secteur exonéré et n'est pas plafonné car il est également inférieur au bénéfice comptable total.

Les obligations de distributions seront respectées au titre de l'exercice N si les plus-values de cession d'immeubles sont distribuées à hauteur de 70 avant la fin de l'exercice N+2 (deuxième exercice suivant celui de leur réalisation) et si les dividendes sont redistribués à hauteur de 30 au cours de l'exercice N+1 (exercice suivant leur perception).

Exemple 2 :

Le résultat fiscal exonéré d'une SIIC, dont la quote-part en provenance d'une société en nom collectif (SNC) non soumise à l'IS, se décompose, au cours d'un exercice N en :

- quote-part de bénéfices de location d'immeubles provenant de la SNC : 200 ;
- moins-values de cession d'immeubles : (90) ;
- dividendes perçus d'une autre filiale ayant opté : 10.

Le résultat fiscal exonéré de la SIIC est donc de 120.

Au cours de cet exercice, le bénéfice comptable de la SIIC est de 210.

Les obligations de distribution théoriques afférentes à chaque catégorie de revenus sont :

- bénéfices de location d'immeubles provenant de la SNC : $200 \times 95 \% = 190$;
- moins-values de cession d'immeubles : (90), pas d'obligation de distribution ;
- dividendes perçus de l'autre filiale ayant opté : $10 \times 100 \% = 10$.

Ainsi le montant global théorique à distribuer est de 200.

Mais le montant global à distribuer est limité au résultat fiscal net exonéré, soit 120 (en revanche, il n'est pas plafonné car il est inférieur au bénéfice comptable de la SIIC).

Les obligations de distributions seront respectées au titre de l'exercice N si les bénéfices de location sont distribués à hauteur de 114 ($190 \times 120/200$) au cours de l'exercice N+1 (exercice suivant celui de leur réalisation) et si les dividendes sont redistribués à hauteur de 6 ($10 \times 120/200$) au cours de l'exercice N+1 (exercice suivant celui de leur perception).

Exemple 3 :

Le résultat fiscal exonéré d'une SIIC, dont la quote-part en provenance d'une SNC non soumise à l'IS, se décompose, au cours d'un exercice N en :

- bénéfices de location d'immeubles : 600 ;
- plus-value sur cession d'immeuble : 150 ;
- quote-part de dividendes perçus par la SNC : 60.

Le résultat fiscal exonéré de la SIIC est donc de 810.

Au cours de cet exercice, le bénéfice comptable de la SIIC est de 480.

Les obligations de distribution théoriques afférentes à chaque catégorie de revenus sont :

- bénéfices de location d'immeubles : $600 \times 95 \% = 570$;
- plus-value sur cession d'immeuble : $150 \times 70 \% = 105$;
- quote-part de dividendes perçus par la SNC : $60 \times 100 \% = 60$.

Ainsi le montant global théorique à distribuer est de 735.

Mais le montant global à distribuer est plafonné au bénéfice comptable de la SIIC, soit 480.

Les obligations de distributions seront respectées au titre de l'exercice N si les bénéfices de location sont distribués à hauteur de 372 ($570 \times 480/735$) au cours de l'exercice N+1 (exercice suivant celui de leur réalisation), si les plus-values de cession d'immeubles sont distribuées à hauteur de 69 ($105 \times 480/735$) avant la fin de l'exercice N+2 (deuxième exercice suivant celui de leur réalisation) et si les dividendes perçus par la SNC sont redistribués à hauteur de 39 ($60 \times 480/735$) au cours de l'exercice N+1 (exercice suivant celui de leur perception).

En N+2, si le résultat comptable de l'année N+1 le permet, la SIIC devra, après avoir satisfait à son obligation de distribution au titre de l'exercice N+1, distribuer également les bénéfices réalisés en N pour la part de l'obligation de distribution non encore satisfaite du fait du plafonnement au bénéfice comptable. Ainsi, elle devra distribuer les

bénéfices de location de N à hauteur de 198 (570 - 372), les plus-values de cession d'immeubles à hauteur de 36 (105 - 69) et les dividendes perçus par la SNC à hauteur de 21 (60 - 39).

C. Obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres en cas d'absorption d'une SIIC par une autre SIIC

55

En application de l'article 208 C bis du CGI, le régime spécial des fusions prévu à l'article 210 A du CGI s'applique aux opérations de restructuration auxquelles participent des SIIC ou leurs filiales ayant opté pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés visé à l'article 208 C du CGI (I-E-3 § 80 du BOI-IS-FUS-10-20-20).

Le bénéfice du régime spécial des fusions est subordonné à la condition que la société absorbante prenne l'engagement, dans l'acte d'apport, de se substituer à la société absorbée pour ses obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéa du II de l'article 208 C du CGI non satisfaites à la date de la fusion.

De plus, le II de l'article 208 C bis du CGI dispose que la plus-value dégagée par la société absorbante lors de l'annulation des titres de son propre capital qu'elle reçoit ou des titres qui correspondent à ses droits dans la société absorbée est exonérée sous condition de distribution de 60 % de son montant avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de sa réalisation.

Le taux de 60 % s'applique aux annulations de titres opérées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2014.

L'article 16 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 relève le taux de l'obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres de 60 % à 70 %. Cette disposition s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2020. Par conséquent, les plus-values d'annulation réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2020.

60

RES N°2010/16 (FE) du 23 mars 2010 : Fusion de SIIC - Obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres.

Question :

En cas d'absorption d'une société ayant opté pour le régime des SIIC prévu au II de l'article 208 C du CGI par une société qui a également opté pour ce régime, la plus-value d'annulation des titres est exonérée à condition qu'elle soit distribuée à hauteur de 50 % au moins avant la fin du deuxième exercice qui suit sa réalisation.

Le montant de l'écart de réévaluation qui subsiste au bilan de la société absorbée à la date d'effet de la fusion, correspondant aux plus-values attachées aux actifs revenant à la société absorbante qui ont été imposées lors de l'option pour le régime SIIC, doit-il être pris en compte pour la détermination des obligations de distribution afférentes à cette plus-value fiscale d'annulation des titres ?

Réponse :

Pour l'application des dispositions de l'article 208 C bis du CGI, la plus-value fiscale d'annulation des titres doit être déterminée par rapport à la valeur que les titres avaient, du point de vue fiscal, à la date de leur annulation. Il convient par conséquent de majorer le boni comptable de fusion de l'écart de réévaluation relatif aux titres de la société absorbée et qui n'a pas été imposé lors de l'option pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI, ainsi que de l'ensemble des plus-values portant sur ces mêmes titres qui auraient été antérieurement placées en report ou en sursis d'imposition et n'auraient pas encore été

imposées à la date d'absorption de la filiale.

Toutefois, dans la mesure où la société absorbée a elle-même procédé à une réévaluation de ses actifs au titre de l'exercice d'option, il sera admis de ne pas prendre en compte, pour la détermination du boni fiscal soumis à l'obligation de distribution de 50 %, l'écart de réévaluation qui subsiste au bilan de la société absorbée à la date d'effet de la fusion, qui correspond aux plus-values attachées aux actifs revenant à la société absorbante qui ont été imposées lors de ladite option.

65

RES N°2010/17 (FE) du 23 mars 2010 : Fusion de SIIC - Obligation de distribution de la plus-value d'annulation des titres.

Question :

En cas d'absorption d'une société ayant opté pour le régime des SIIC prévu au II de l'article 208 C du CGI par une société qui a également opté pour ce régime, la plus-value d'annulation des titres est exonérée à condition qu'elle soit distribuée à hauteur de 50 % au moins avant la fin du deuxième exercice qui suit sa réalisation.

Les résultats réalisés par les sociétés absorbées à la date d'effet de la fusion, mais pour lesquels aucune décision d'affectation n'a été prise par une assemblée générale de la société absorbée avant cette date, soumis aux obligations de distributions prévues aux deuxième à quatrième alinéas du II de l'article 208 C du CGI, obligations reprises par la société absorbante, doivent-ils être pris en compte pour la détermination des obligations de distribution afférentes à cette plus-value fiscale d'annulation des titres ?

Réponse :

Le résultat réalisé par la société absorbée à la date d'effet de la fusion, mais pour lequel aucune décision d'affectation n'a été prise par une assemblée générale de la société absorbée avant cette date, est soumis aux obligations de distributions prévues aux deuxième à quatrième alinéas du II de l'article 208 C du CGI, ces obligations étant reprises par la société absorbante.

Dès lors que la société absorbante procédera, conformément aux engagements pris dans les traités de fusion, aux distributions des résultats réalisés par sa filiale absorbée, il ne sera pas tenu compte, pour la détermination du boni fiscal soumis à l'obligation de distribution de 50 %, du montant des dites distributions.

Remarque : Le taux de 50 % est porté à 60 % pour les annulations de titres opérées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2014 et à 70 % pour celles opérées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2020.

II. Sanction en cas de non-respect de l'obligation de distribution

70

Le non-respect de l'obligation de distribution peut revêtir deux formes aux conséquences distinctes :

- si les SIIC ou leurs filiales qui ont opté pour le régime de l'article 208 C du CGI ne procèdent pas, dans le délai et la proportion exigée, aux distributions nécessaires, elles encourent en ce cas la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné ;

- si les distributions ont eu lieu dans le délai et la proportion exigée, mais que le résultat du secteur exonéré est ultérieurement rehaussé, la quote-part de résultat rehaussé est imposable à l'impôt dans les conditions de droit commun.

Il est toutefois précisé que si, avant redressement, la société a effectivement distribué plus que son obligation minimale, le résultat correspondant à la fraction excédentaire minore l'assiette de l'imposition.

Ainsi, en cas de rehaussement, il y a lieu de comparer l'obligation nouvellement déterminée aux distributions effectives de la société puis, en fonction de l'insuffisance ainsi relevée, de déterminer par application d'un rapport le montant des redressements à soumettre à l'imposition dans les conditions de droit commun.

Exemple : Le montant déclaré des bénéficiaires tirés de la location d'immeubles en N est de 100 et 98 ont été distribués en N+1, ce qui est supérieur au montant minimal de distribution fixé à 95.

Le montant desdits bénéficiaires est rehaussé à 120 : le montant du redressement à imposer au taux normal au titre de l'exercice N sera de $120 - (98 \times 100/95) = 16,84$.

III. Régime fiscal des produits distribués

80

La SIIC et ses filiales qui ont opté devront distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéficiaires provenant des activités exonérées de celles provenant des activités taxées.

Les dividendes seront réputés prélevés par priorité sur les bénéficiaires exonérés en application du présent régime.

Au-delà, et à défaut de précision de la loi, l'imputation est libre et peut par conséquent porter sur les bénéficiaires exonérés non distribués ou sur les bénéficiaires taxables retirés des activités accessoires. Ce choix d'imputation constitue une décision de gestion opposable à l'entreprise.

A. Distribution de revenus réalisés antérieurement à l'entrée dans le régime

90

Les dividendes prélevés sur la réserve spéciale des plus-values à long terme continuent d'être soumises aux dispositions du 2 de l'article 209 quater du CGI.

Les associés des SIIC et de leurs filiales peuvent bénéficier du régime des sociétés mères pour les dividendes reçus et prélevés sur les résultats réalisés antérieurement à l'entrée dans le régime.

Les dividendes prélevés sur les résultats de cessation soumis aux taux normal et réduit bénéficient également de ces dispositions.

B. Distribution de revenus provenant du secteur exonéré

100

Conformément aux dispositions du i du 6 de l'article 145 du CGI, les dividendes prélevés sur les revenus exonérés en application du présent régime n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères.

Ces revenus comprennent les bénéficiaires exonérés qui doivent être obligatoirement distribués (95 %, 70 % ou 100 % selon la nature des produits) et les bénéficiaires exonérés sans obligation de distribution et figurant dans les réserves de la SIIC ou de sa filiale qui a opté (respectivement 5 % et 30 %). Cette quote-part de réserve doit être isolée de manière extra-comptable dès l'entrée dans le nouveau régime.

L'article 45 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit que les SIIC doivent désormais distribuer leurs bénéficiaires exonérés provenant de cessions d'immeubles à hauteur de 70 %. Cette disposition s'applique

aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018. Par conséquent, les plus-values de cessions réalisées au cours d'exercices clos avant cette date restent soumises à l'obligation de distribution au taux de 60 %, même si la distribution n'a pas encore été effectuée à la date du 31 décembre 2018.

C. Distribution de revenus provenant du secteur taxable

110

Les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun donnent droit au régime des sociétés mères dans les conditions de droit commun.

D. Situation des associés

120

Sous réserve de l'application des conventions internationales, les produits distribués par les SIIC et leurs filiales ayant opté à des personnes ayant leur domicile ou leur siège social hors de France sont assujettis à la retenue à la source prévue au 2 de l'article 119 bis du CGI et dont le taux est fixé à l'article 187 du CGI.

130

Conformément aux dispositions combinées du 5 de l'article 206 du CGI et du 2° de l'article 219 bis du CGI, les établissements publics, associations et collectivités sans but lucratif sont assujetties à l'impôt sur les sociétés au taux de 15 % en raison des dividendes des SIIC et de leurs filiales ayant opté prélevés sur les bénéfices exonérés.

140

En application du 4° du I de l'article L. 221-31 du code monétaire et financier, les actions de SIIC et de sociétés foncières européennes comparables ne peuvent pas être inscrites sur un plan d'épargne en actions.

150

En application du II ter de l'article 208 C du CGI, lorsque des produits sont distribués ou réputés distribués par une SIIC visée au I de l'article 208 C du CGI à un associé autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital de cette société et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société distributrice doit acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés en application du II de l'article 208 C du CGI. L'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement.

Toutefois, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Pour l'application des premier et deuxième alinéas du II ter de l'article 208 C du CGI, les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

La détention de 10 % du capital s'entend de la détention de 10 % des droits à dividendes et s'apprécie au moment de la mise en paiement des distributions.

Ce prélèvement est acquitté spontanément au comptable public compétent, dans le mois qui suit la mise en paiement des distributions. Il est recouvré et contrôlé comme en matière d'impôt sur les sociétés et sous les mêmes garanties et sanctions. Il n'est ni imputable, ni restituable. Il n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de

la société distributrice ([CGI, ann. III, art. 361](#)).