

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

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-20-10-20140304

Date de publication : 04/03/2014

Date de fin de publication : 01/07/2020

**IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Sociétés
d'investissements immobiliers cotées (SIIC) - Statut juridique**

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 1 : Statut juridique

Sommaire :

I. Les sociétés immobilières d'investissement cotées

A. La cotation sur un marché réglementé

B. Le capital minimum et les conditions de détention du capital

1. Condition de 60 %

a. Appréciation du seuil de 60%

b. Dérogations à la condition de 60%

c. Conséquences du non-respect de la condition de 60 %

2. Condition de 15 %

C. L'objet social

1. Objet principal

2. Activité(s) accessoire(s)

II. Les participations détenues par les sociétés d'investissements immobiliers cotées

A. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

B. Les sociétés visées à l'article 8 du CGI

I. Les sociétés immobilières d'investissement cotées

1

Sont susceptibles de pouvoir exercer l'option pour le présent régime, les sociétés qui remplissent cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- 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.

A. La cotation sur un marché réglementé

10

Les sociétés qui souhaitent opter pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) peuvent être cotées sur tout marché réglementé, dès lors qu'il respecte les prescriptions de la [directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers](#).

20

Les marchés ainsi visés sont, d'une part, les marchés réglementés dont le siège statutaire ou l'administration centrale est, respectivement, enregistré ou située dans un Etat membre de l'Union européenne. D'autre part, dès lors que les dispositions de cette directive ont été étendues aux Etats parties à l'Accord sur l'Espace économique européen (EEE) par la [décision du comité mixte de l'EEE n°65/2005 du 29 avril 2005](#) modifiant l'[annexe IX \(Services financiers\) de l'Accord EEE](#), les marchés réglementés dont le siège statutaire ou l'administration centrale est, respectivement, enregistré ou située dans l'un de ces Etats sont également visés. A titre de règle pratique, il conviendra de se référer à la [liste des marchés réglementés en vigueur au premier jour de l'exercice](#), établie par la Commission européenne et publiée au Journal officiel de l'Union européenne.

30

Par ailleurs, sont également visés les marchés réglementés situés hors de l'Espace économique européen, à la condition qu'ils fonctionnent selon des règles identiques à celles prévues par la [directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers](#), au regard, notamment, des règles de gestion du marché, des règles prudentielles, des règles de transparence et d'intégrité du marché et des règles de protection des investisseurs et des opérateurs ([BOI-PAT-TPC-20-10](#)). Dans cette hypothèse, la SIIC devra apporter à la première demande de l'administration fiscale toutes les informations nécessaires lui permettant de s'assurer que le marché sur lequel elle est cotée fonctionne selon les règles précitées. A défaut, le régime d'exonération d'impôt sera remis en cause.

B. Le capital minimum et les conditions de détention du capital

40

Les SIIC doivent, au premier jour de l'exercice en cours lors de l'option, avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros. Cette condition doit être respectée par la SIIC de façon continue.

Le capital ou les droits de vote des SIIC 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](#). Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque

exercice d'application du régime ([CGI, art. 208 C, I-al. 2](#)).

Cette condition ne s'applique pas lorsque la ou les personnes agissant de concert sont des SIIC.

La condition relative au plafond de détention du capital doit être respectée dès le premier exercice couvert par l'option.

1. Condition de 60 %

a. Appréciation du seuil de 60%

50

Conformément au deuxième alinéa du I de l'[article 208 C du CGI](#), le capital ou les droits de vote des SIIC 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](#).

60

Ce ratio s'apprécie sans tenir compte des titres de capital à émettre, tels que les obligations convertibles en actions ou les bons de souscription d'actions, qui ne doivent être retenus ni au numérateur, ni au dénominateur du ratio. Par ailleurs, pour l'appréciation du ratio de 60 % des droits de vote d'une SIIC, les titres dépourvus de droits de vote ne doivent pas non plus être retenus au numérateur et au dénominateur.

C'est notamment le cas des actions d'auto-contrôle. En revanche, pour la détermination du ratio de 60 % des titres de capital, ces actions d'auto-contrôle, qui constituent des titres de capital émis, doivent être prises en compte au dénominateur. Elles doivent également être retenues au numérateur, au prorata de la participation dans le capital de la SIIC de l'actionnaire majoritaire, qui détient ces actions indirectement.

70

La condition de 60 % s'apprécie au vu des titres détenus directement ou indirectement. Il y a donc lieu d'examiner si les actionnaires de la SIIC détiennent, en tenant compte de leurs propres actions, mais aussi des actions qu'ils détiendraient indirectement, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote. La condition de 60 % s'applique également aux personnes qui ne sont pas actionnaires directs de la SIIC mais qui détiennent, de manière seulement indirecte, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote.

80

Il convient ainsi de tenir compte de toutes les participations détenues dans la SIIC via des personnes interposées, dès lors que ces personnes sont elles-mêmes contrôlées par l'actionnaire indirect au sens de l'[article L. 233-3 du code de commerce](#). Les participations détenues par cette personne interposée sont alors réputées être détenues par l'actionnaire indirect lui-même. Par ailleurs, dans le cas où deux personnes agissent de concert, leurs participations sont également considérées comme détenues par une seule personne.

90

La limitation de l'actionnariat majoritaire d'une SIIC à moins de 60 % s'applique de manière continue au cours des exercices au titre desquels la SIIC est placée dans le régime d'exonération, en tenant compte de l'ensemble des modifications du capital ou des caractéristiques des titres émis.

Exemple 1 :

Une société X envisage d'opter pour le régime SIIC en tant que société cotée. Son capital s'élève à 30 M€ composé de 300 000 actions réparties en deux catégories, les actions A, de nominal 100 €, au nombre de 200 000, pourvues d'un droit de vote simple par action, et les actions B, de nominal 100 €, au nombre de 100 000, pourvues d'un droit de vote double par action.

Une personne morale, la société Y, détient 100 000 actions de la catégorie A et 75 000 actions de la catégorie B, le solde des actions de catégorie A et B étant réparti auprès du public. Du point de vue du capital de X, la société Y détient 175 000 actions sur un total de 300 000, soit une proportion de 58,33 % : le seuil de 60 % du capital n'est donc pas atteint.

Toutefois, les droits de vote détenus par la société Y, soit 100 000 droits de vote attachés aux actions A et 150 000 droits de vote attachés aux actions B, représentent une proportion de $250\,000 / 400\,000 = 62,5\%$ de l'ensemble des droits de vote émis par la société X.

Dans ces conditions, le seuil de 60 % des droits de vote n'est pas respecté ; la société X ne peut opter pour le régime SIIC.

Exemple 2 :

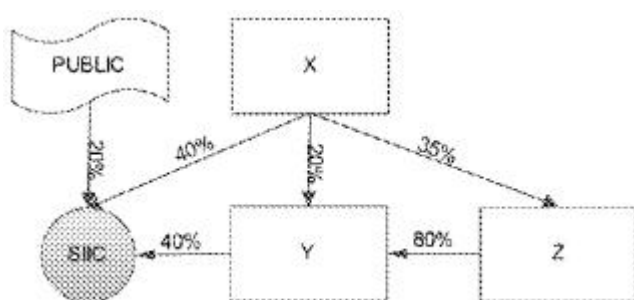
Soit une SIIC S détenue à 40 % par une société X et à 40 % par une société Y, les 20 % restants étant répartis auprès du public. Y est détenue à 20 % par X et à 80 % par une société Z, elle-même détenue à 35 % par X (voir schéma ci-après). Aucun associé ne détient directement 60 % ou plus du capital de S.

La société Y ne détient aucune participation supplémentaire de manière indirecte, elle ne détient donc que 40 % de S.

La société Z détient une participation dans S par l'intermédiaire de Y, qui est une société contrôlée par Z, car détenue à 80 % ; dès lors, Z est réputée détenir 40 % de S.

Enfin, à l'examen des faits, il s'avère que la société X ne contrôle pas les sociétés Y et Z au sens de l'[article L. 233-3 du code de commerce](#), de sorte que son taux de détention dans S se limite à son taux de détention direct, soit 40 %.

Aucun associé ne détient donc indirectement 60 % ou plus du capital : la SIIC S respecte la condition de 60 %.



Exemple 3 :

Soit une SIIC S détenue à 20 % par une société X, à 50 % par une société Y, les 30 % restants étant répartis auprès du public.

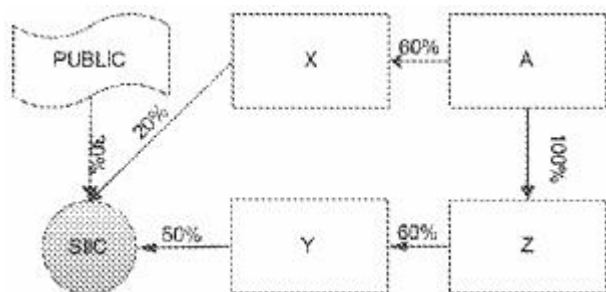
La société X est détenue à 60 % par une personne physique A. La société Y est détenue à 60 % par la société Z, elle-même détenue en totalité par A (voir schéma ci-après).

Aucun associé ne détient directement 60 % ou plus du capital de la SIIC. Les sociétés X et Y ne détiennent aucune participation supplémentaire de manière indirecte. La société Z est réputée

agir de concert avec la société Y, qu'elle contrôle à 60 %, mais aussi avec la société X, qui est placée sous le contrôle commun de A.

Il convient donc de faire masse des participations de X, Y et Z, soit $50 \% + 20 \% = 70 \%$ (sans tenir compte de la participation indirecte de la société Z par l'intermédiaire de la société Y, puisque la participation de la société Y est déjà retenue dans ce calcul).

La SIIC S ne respecte pas la condition de 60 %.



b. Dérogations à la condition de 60%

100

Le I de l'[article 208 C du CGI](#) prévoit que la limitation de la détention du capital par un actionnaire majoritaire ne s'applique pas à la fraction du capital d'une SIIC détenue par une autre SIIC. Cette exception s'applique également lorsque le capital de la SIIC est détenu par une société étrangère dont le fonctionnement et le régime fiscal sont comparables à ceux des SIIC françaises. Dans l'hypothèse d'une action de concert, cette exception est toutefois conditionnée à ce que toutes les personnes concernées soient des SIIC ou des sociétés étrangères équivalentes. Si l'une des personnes agissant de concert ne relève pas de ce régime, la condition de 60 % s'applique, quand bien même les autres associés seraient des SIIC. Enfin, cette dérogation ne trouve pas à s'appliquer en cas de détention du capital par une filiale de SIIC, une SPPICAV mentionnée à l'[article L. 214-62 du code monétaire et financier](#) ou constituée sous la forme mentionnée à l'[article L. 214-148 du code monétaire et financier](#) (SPPICAV professionnelle) ou une filiale de SPPICAV (professionnelle ou non).

110

La condition de 60 % ne s'applique pas non plus lorsque le dépassement est lié à certaines opérations spécifiques qui impliquent généralement une modification de la répartition du capital ou des droits attachés au capital (droits financiers, droits de vote), dès lors que celui-ci demeure temporaire. La condition de 60 % peut ainsi être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'[article L. 433-1 du code monétaire et financier](#), d'opération de restructuration visée à l'[article 210-0 A du CGI](#) ou d'opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions.

Remarque : Il s'agit en pratique de toute offre publique présentée sur les titres de capital d'une SIIC admis aux négociations sur un marché réglementé, à l'exception des offres publiques de retrait visées à l'[article L. 433-4 du code monétaire et financier](#), et de toutes les transactions de gré à gré non publiques.

Il s'agit des fusions et scissions, y compris les transmissions universelles de patrimoine dans les situations visées à l'[article 1844-5 du code civil](#), mais à l'exclusion des apports partiels d'actifs rémunérés par des titres de capital de la société bénéficiaire des apports. Il convient de retenir la date à laquelle a lieu l'augmentation de capital de la SIIC absorbante ou bénéficiaire d'un apport à la suite de la scission d'une société tierce ; il ne doit en revanche pas être tenu compte de la date d'effet de l'opération, lorsqu'elle en diffère en raison d'une rétroactivité ou d'un différé prévu dans l'acte.

Ne sont donc pas visés l'exercice de droits de souscription d'actions qui peuvent être attachés à certaines valeurs mobilières telles que des obligations ou des actions préexistantes ni la conversion d'actions d'une certaine catégorie en actions d'une autre catégorie pourvues de droits différents.

120

Dans ces situations limitativement énumérées et conformément au troisième alinéa du I de l'[article 208 C du CGI](#), si l'actionnaire majoritaire vient à détenir, au cours d'un exercice, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la SIIC, la condition de 60 % est néanmoins réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement. Il appartient à l'actionnaire majoritaire de la SIIC concernée de régulariser dans ce délai sa situation, afin d'être à même de respecter à nouveau le seuil de détention de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice précédent.

Exemple :

Une SIIC X, dont le capital social, divisé en 100 000 actions d'un nominal de 1 000 €, s'élève à 100 M€, est détenue à 55 % par la société Y. La SIIC X clôture ses exercices au 31 décembre.

Le 1er octobre N, la SIIC X absorbe une société F qui était filiale à 100 % de la société Y. Cette absorption donne lieu à un échange de titres, la société Y recevant des titres de la SIIC X en contrepartie de l'annulation des titres de sa filiale F absorbée.

Après avoir déterminé la parité d'échange, la SIIC X procède à une augmentation de capital et à la création de 15 000 actions nouvelles attribuées à la société Y en rémunération de l'absorption. L'augmentation de capital intervient au 1er octobre N mais l'opération est effectuée avec un effet différé au 31 décembre N.

A la suite de cette opération, la société Y détient 70 000 actions de la SIIC X, sur un total de 115 000 actions, soit une proportion de 60,9 %. La SIIC X ne respecte donc plus la condition de 60 %.

Toutefois, s'agissant d'une opération de fusion mentionnée à l'[article 210-0 A du CGI](#), la SIIC peut se mettre en conformité jusqu'à la date de dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice N, soit, en pratique, le 30 avril N+1.

Dans l'hypothèse où la mise en conformité n'interviendrait, par exemple, qu'au 1er juin N+1, la société X ne pourrait bénéficier du régime SIIC ni au titre de l'exercice N, ni au titre de l'exercice N+1.

RES N°2010/08 (FE) du 23 février 2010 : Conséquences fiscales pour une SIIC-fille du changement de SIIC-mère.

Question :

Quelles sont les conséquences fiscales de l'apport ou de la cession entre deux sociétés bénéficiant du statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) prévu à l'[article 208 C du CGI](#) des titres d'une société ayant opté pour le régime des SIIC prévu au II de l'[article 208 C du CGI](#) ?

Réponse :

Les dispositions du II de l'[article 208 C du CGI](#) prévoient que les filiales exonérées doivent être détenues à 95 % au moins par une SIIC, ou conjointement par plusieurs SIIC, directement ou indirectement. Lorsque cette condition n'est plus respectée, la filiale concernée perd en principe le bénéfice de l'exonération et encourt les sanctions prévues au IV de cet article en cas de sortie du régime.

Dans le cas d'une cession ou d'un apport d'une filiale entre deux SIIC, la société cédée ou apportée ne cesse pas d'être détenue par une SIIC au cours de l'exercice. Dans cette situation, la filiale en cause satisfait sans discontinuité aux conditions posées pour bénéficier de l'exonération.

Ce changement d'actionnaire n'entraîne ainsi, pour la filiale, ni les conséquences de la sortie du régime des SIIC, ni les conséquences de la cessation d'entreprise au sens du 2 de l'article 221 du CGI au titre de l'entrée dans le périmètre de la nouvelle SIIC mère.

c. Conséquences du non-respect de la condition de 60 %

130

En cas de non-respect de la condition de 60 %, le régime d'exonération est temporairement suspendu. La SIIC et ses filiales sont imposées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de dépassement du seuil de 60 %.

140

Si la condition de 60 % est à nouveau respectée avant la fin de l'exercice de suspension du régime, la SIIC peut bénéficier du régime d'exonération pour les exercices suivants, sans qu'il lui soit nécessaire d'exercer une nouvelle option. En outre, la suspension n'a pas pour effet ni de prolonger la durée de l'option pour le régime SIIC ni de remettre en cause le sursis d'imposition visé au deuxième alinéa de l'article 221 bis du CGI.

150

Ce retour dans un régime d'exonération après un exercice d'imposition entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise prévues au deuxième alinéa du 2 de l'article 221 du CGI, notamment l'imposition, au taux de 19 %, des plus-values latentes nettes attachées aux actifs du secteur à nouveau exonéré (immeubles, titres de sociétés immobilières, divers droits visés au II de l'article 208 C du CGI, etc.), limitée toutefois aux seules plus-values latentes nettes acquises au cours de la période de suspension. L'impôt dû à ce titre est immédiatement exigible dans sa totalité. L'assiette des plus-values ultérieures, qu'elles soient exonérées sous condition de distribution de 60 % de leur montant ou soumises à l'impôt en cas de sortie du régime SIIC, pourra être calculée abstraction faite de leur composante déjà imposée dans ces conditions.

160

Pour les immobilisations rattachées au secteur restant imposable, l'atténuation conditionnelle prévue à l'article 221 bis du CGI s'applique.

170

Enfin, il est admis de ne pas imposer immédiatement les plus-values latentes nettes attachées aux titres des filiales qui sont elles-mêmes soumises aux conséquences de la cessation d'entreprise lors du retour de la SIIC dans le régime d'exonération.

180

Ces règles s'appliquent de manière identique aux filiales de la SIIC qui bénéficie à nouveau du régime d'exonération à l'issue de la période de suspension.

190

En revanche, si la condition de 60 % n'est toujours pas respectée à la fin de l'exercice de suspension du régime ou que la SIIC dépasse à nouveau ce seuil au titre d'un autre exercice, consécutif ou non à celui de la suspension, dans les dix années de l'option, elle et ses filiales sortent définitivement du régime d'exonération. Elles encourent les mêmes conséquences si ce seuil est dépassé plus d'une fois au titre des dix années suivantes.

200

La suspension du régime SIIC n'entraîne pas de conséquence pour la SIIC autre que l'imposition à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions de droit commun, du résultat de l'exercice pendant lequel la condition de 60 % n'est pas respectée. Ainsi, lors de la sortie du régime d'exonération, il n'y a pas lieu d'établir un bilan d'entrée en fiscalité ni d'opérer de retraitements fiscaux particuliers. Il convient cependant d'identifier les valeurs des actifs du secteur exonéré au premier jour de l'exercice de suspension de façon à pouvoir calculer la plus-value de cessation en cas de retour dans le régime d'exonération à la clôture de l'exercice de suspension ou de sortie définitive du régime (BOI-IS-CHAMP-30-20-50). A cette fin et conformément à l'article 46 quater-0 ZZ bis de l'annexe III au CGI, les SIIC et leurs filiales doivent joindre à leur déclaration de résultat de l'exercice de suspension le détail des plus-values sur les actifs éligibles au régime d'exonération, taxables dans les conditions décrites ci-avant lors du retour dans le régime d'exonération.

210

Au cours de l'exercice de suspension, les plus-values nettes qui seraient constatées sur des biens soumis à l'« exit tax » lors de l'entrée dans le régime SIIC doivent être calculées par rapport à une valeur fiscale correspondant au montant retenu pour l'assiette de cette « exit tax ». Toutefois, les plus-values de cession d'immeubles réalisées pendant la période de suspension sont diminuées du montant cumulé des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés. Cette modalité particulière s'applique aux seuls immeubles du secteur exonéré, pour autant que les amortissements aient été régulièrement déduits du résultat fiscal ; elle n'est pas subordonnée au retour de la SIIC dans le régime d'exonération à l'issue de la période de suspension ; elle cesse d'être applicable en cas de sortie du régime.

220

Dès lors qu'elle est imposée dans les conditions de droit commun, la SIIC n'est pas tenue de distribuer les bénéfices qu'elle réaliserait durant l'exercice de suspension. En revanche, l'obligation de distribution portant sur les résultats antérieurement exonérés doit être respectée par la SIIC, y compris après que cette dernière est devenue imposable, sous peine de perdre l'exonération des résultats pour lesquels l'obligation de distribution n'est pas respectée. De même, dans les conditions de droit commun, la SIIC peut bénéficier du régime des sociétés mères sur les dividendes reçus qui ne seraient pas prélevés sur les résultats exonérés des filiales distributrices et les résultats imposés de la SIIC qui font l'objet d'une distribution peuvent bénéficier du régime des sociétés mères chez ses associés.

230

Par ailleurs, les éventuels déficits dégagés par la SIIC pendant la période de suspension du régime d'exonération peuvent s'imputer sur le résultat de cessation dégagé lors du retour dans le régime d'exonération SIIC. En revanche, le solde non imputé est définitivement perdu.

Exemple :

Une société X, dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, opte pour le régime SIIC le 1er janvier 2007. En juin 2010, son capital vient à être détenu à plus de 60 % par l'un de ses actionnaires. Cet actionnaire majoritaire cède toutefois une fraction de ses titres en 2010 de sorte qu'à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2010, le capital de la SIIC satisfait à nouveau à la condition de 60 %.

Au 31 décembre 2010, la SIIC détient les actifs suivants :

Actifs de la SIIC X	Valeur des actifs au 1er Janvier 2010	Valeur des actifs au 31 décembre 2010
---------------------	--	--

Valeur nette comptable (en millions d'euros)	Valeur réelle estimée (en millions d'euros)	Valeur nette comptable (en millions d'euros)	Valeur réelle estimée (en millions d'euros)	
Immeuble d'exploitation (secteur éligible à l'exonération)	27	30	25,5	31
Autres actifs (secteur taxable non éligible à l'exonération)	5	6	4,5	6,1

La condition de 60 % n'étant pas respectée, la SIIC X perd le bénéfice de l'exonération au titre de l'exercice 2010. Le passage, au 1er janvier 2010, du régime d'exonération à l'imposition au taux de droit commun n'a pas de conséquence en tant que tel.

En revanche, le retour au régime d'exonération le 1er janvier 2011 entraîne une imposition au taux de 19 %, sans contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés, des plus-values latentes nettes attachées à l'immeuble éligible au régime d'exonération.

Cette imposition est assise sur la plus-value nette acquise en 2010, à savoir $(31-25,5)-(30-27) = 2,5$ M€. L'impôt sur les sociétés dû s'élève à $2,5 \text{ M€} \times 19 \% = 475 \text{ 000 €}$ et est exigible au 1er janvier 2011.

Bien entendu, la SIIC pourra imputer les éventuels déficits dégagés pendant la période de suspension, voire les déficits antérieurs provenant du secteur taxable, sur cet impôt de cessation.

En revanche, aucune imposition n'est due au titre des plus-values latentes attachées aux actifs du secteur taxable, à la double condition que les écritures comptables ne soient pas modifiées et que l'imposition de ces plus-values demeure possible ultérieurement.

(240)

(250)

2. Condition de 15 %

260

Conformément à l'alinéa 4 du I de l'[article 208 C du CGI](#), 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.

270

Les taux de détention du capital et des droits de vote s'apprécient dans les mêmes conditions que celles précisées au [I-B § 40](#).

280

La détention de titres et de droits de vote par un associé s'apprécie directement et indirectement. Il convient donc de faire masse, pour un même associé, des titres et droits qu'il possède directement et des titres et droits détenus par l'intermédiaire de personnes interposées, le taux de détention indirect étant celui que la personne interposée détient directement dans la SIIC, à la condition que cette personne soit contrôlée au sens de l'[article L. 233-3 du code de commerce](#) par l'actionnaire indirect.

290

La condition de 15 % doit être respectée au premier jour du premier exercice d'application du régime d'exonération. Elle ne s'applique plus ensuite. Lorsque cette condition n'est pas satisfaite au premier jour du premier exercice d'application du régime SIIC, l'option pour ce régime n'est pas valable. La société garde néanmoins la possibilité d'opter pour le régime SIIC au titre d'un exercice ultérieur, pour autant qu'elle respecte la condition de 15 % au premier jour de cet exercice.

C. L'objet social

1. Objet principal

300

Les SIIC doivent 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 dont l'objet social est identique.

310

Les immeubles relevant du champ d'application du régime sont ceux détenus en pleine propriété, ainsi que ceux dont la société détient l'usufruit ou qu'elle exploite en tant que preneur d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique. S'agissant des immeubles construits sur sol d'autrui, ils seront considérés comme éligibles s'ils restent propriété du preneur à bail pendant la durée du bail.

320

Sont visées les locations d'immeubles à usage d'habitation, commercial ou industriel. Les activités de gestion de parking ne sont pas éligibles au régime sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité de location d'immeuble. Il en est ainsi, en particulier, de la gestion par le propriétaire d'un centre commercial des parkings attenants au centre, au profit de la clientèle du centre.

330

Cette activité de location peut être exercée directement ou indirectement au moyen de filiales, soumises ou non à l'impôt sur les sociétés.

340

Les SIIC peuvent exercer tout ou partie de leur activité à l'étranger, soit directement soit indirectement. Dans cette situation, seule l'activité normalement imposable en France est susceptible d'ouvrir droit au bénéfice du nouveau régime. De façon générale, les conventions internationales attribuent le droit d'imposer les revenus issus de la gestion d'immeubles (location et/ou cession) à l'Etat de situation des biens considérés. Si les immeubles sont situés à l'étranger et lorsque le droit d'imposer est attribué exclusivement au pays de situation de l'immeuble, les produits tirés de leur exploitation n'entrent pas dans le champ d'application du nouveau régime ; en revanche, lorsque le droit d'imposer n'est pas exclusif, les résultats de l'activité sont admis de plein droit au bénéfice du nouveau régime (toutefois il convient de se reporter au [BOI-IS-CHAMP-30-20-20](#) au II-A § 70 concernant la possibilité de renoncer à l'option pour les immeubles situés à l'étranger).

2. Activité(s) accessoire(s)

350

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables

dans les conditions de droit commun.

360

Sont notamment considérées comme exercées à titre accessoire et peuvent donc être exercées conjointement aux activités énoncées au **I-C-1 § 300**, en demeurant imposables dans les conditions de droit commun :

- l'activité de crédit-bail immobilier si l'actif de la SIIC concernée n'est pas constitué à plus de 50 % d'encours de crédit-bail immobilier. Ce ratio se calcule en comparant le montant net de l'encours de crédit-bail immobilier au total de l'actif brut de l'entreprise ;

RES N° 2011/6 (FE) du 12 avril 2011 : Prise en compte de l'activité de sous-location dans l'objet principal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

Question :

L'activité de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail correspond-elle à l'objet principal des SIIC ? Comment cette activité est-elle prise en compte pour la détermination des ratios d'activités accessoires de la SIIC crédit-preneuse ?

Réponse :

Les SIIC doivent avoir pour objet 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 dont l'objet est identique.

Les SIIC ne sont toutefois pas soumises à une règle d'exclusivité de leur objet. Elles peuvent donc retirer des revenus d'autres activités accessoires, lesquels sont imposés dans les conditions de droit commun.

*Le **I-C-2 § 350 et suivants** fixe des ratios pour apprécier le caractère accessoire de ces activités. Lorsqu'il s'agit d'une activité de crédit-bail immobilier, l'actif de la SIIC ne doit pas être constitué à plus de 50 % d'encours de crédit-bail immobilier. Ce ratio est déterminé en retenant au numérateur le montant net de l'encours de crédit-bail immobilier et au dénominateur le total de l'actif brut de l'entreprise. Il doit être respecté par la SIIC crédit-bailleresse mais ne s'applique en revanche pas à la SIIC crédit-preneuse.*

Pour la SIIC crédit-preneuse, l'activité de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail est une activité qui répond à l'objet principal des SIIC, quelle que soit la date de conclusion du contrat de crédit-bail : il ne s'agit donc pas d'une activité accessoire mais d'une activité principale. Bien que correspondant à l'activité principale de la SIIC, les bénéfices tirés de cette activité n'étaient toutefois pas éligibles à l'exonération jusqu'à l'adoption de [l'article 26 de la loi de finances pour 2005](#). Cet article a en effet étendu l'exonération à l'activité de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail pour les contrats de crédit-bail conclus à compter du 1er janvier 2005.

Dès lors que l'activité de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail est une activité principale de la SIIC, elle n'a pas à être prise en compte pour la détermination de son ratio de 20 % d'activité accessoire hors crédit-bail immobilier et ce :

- que les contrats de crédit-bail immobilier aient été conclus avant ou à compter du 1er janvier 2005 ;

- et que cette activité soit exercée directement par la SIIC ou au travers de filiales.

- d'autres activités telles que par exemple, celles de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière, sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour leur exercice qui y sont attachés ne dépassent pas 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC. Ce ratio se calcule en comparant les valeurs brutes desdits actifs au total de l'actif brut de l'entreprise mais ne tient pas compte, à son numérateur et à son dénominateur, de l'encours de crédit-bail immobilier. Si ces activités sont exercées de manière indirecte, au travers de filiales, seules les participations correspondantes et les comptes-courants y attachés doivent figurer au numérateur du ratio.

Ces deux ratios doivent être respectés de façon continue tout au long de l'exercice.

II. Les participations détenues par les sociétés d'investissements immobiliers cotées

A. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

370

Sont susceptibles de pouvoir exercer l'option pour le présent régime, les sociétés qui remplissent simultanément et continûment les conditions suivantes :

- être soumises de plein droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés ;
- être détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, de manière continue, par une SIIC qui a elle-même opté pour le régime de l'article 208 C du CGI ;
- 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 dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

De la même manière que les SIIC, ces sociétés peuvent avoir une ou des activités accessoires, imposables dans les conditions de droit commun, à la condition que les ratios prévus ci-avant soient respectés.

B. Les sociétés visées à l'article 8 du CGI

380

Les revenus de ces sociétés, dont l'objet social doit être identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté, bien qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application du nouveau régime, bénéficient de l'exonération sous condition de distribution.

En effet, les résultats des opérations réalisées par ces sociétés de personnes - qui sont, de par le cinquième alinéa du II de l'article 208 C du CGI réputées être faites par les associés - sont exonérés entre les mains de leurs associés qui ont opté, au prorata de leurs droits et dans les conditions prévues par l'article 208 C du CGI.

390

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté n'est exigée.