

## Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-BASE-20-20-10-30-31/12/2013

Date de publication : 31/12/2013

## IS - Base d'imposition - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées

---

### Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés

Base d'imposition

Titre 2 : Plus-values et moins values

Chapitre 2 : Régime fiscal des plus-values ou moins-values à long terme

Section 1 : Plus-values ou moins-values sur cession de titres de participation

Sous-section 3 : Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées

### Sommaire :

#### I. Définition de la prépondérance immobilière

A. Appréciation de la proportion de 50 %

B. Date d'appréciation de la prépondérance immobilière

1. En cas de cession des titres

2. En cas de provisions pour dépréciation des titres

C. Neutralisation des immeubles d'exploitation

1. Moyens permanent d'exploitation

2. Exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale par nature

3. Affectation directe ou indirecte des biens ou droits : situation des immeubles ou droits détenus par l'intermédiaire d'une société elle-même à prépondérance immobilière

4. Liquidation d'une société

#### II. Sociétés à prépondérance immobilière cotées

#### 1

Les plus-values ou moins-values provenant de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont exclues du régime des plus-values ou moins-values à long terme en application du a sexies-0 bis du I de l'article 219 du code général des impôts (CGI).

Elles sont prises en compte en totalité dans le résultat imposable dans les conditions et aux taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

Les provisions pour dépréciation afférentes à ces titres sont également exclues du régime du long terme.

#### 10

Toutefois les plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées qui répondent à la définition fiscale des titres de participation relèvent du taux réduit d'imposition des plus-values à long terme (CGI, art. 219, I-a). Ce taux

est fixé à 19 % pour les exercices clos depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## 20

Les titres concernés sont les titres de sociétés à prépondérance immobilière qui revêtent le caractère de titres de participation au sens du a quinquies du I de l'article 219 du CGI, à savoir :

- les titres de participation revêtant ce caractère sur le plan comptable ;
- les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les provisions pour dépréciation afférentes à ces titres relèvent également du régime du long terme.

Toutes les sociétés sont susceptibles d'être à prépondérance immobilière, quelle que soit leur forme juridique, qu'elles soient cotées ou non cotées, soumises à l'impôt sur les sociétés ou relevant du régime d'imposition des sociétés de personnes.

## I. Définition de la prépondérance immobilière

### 30

La définition des sociétés à prépondérance immobilière pour la mise en œuvre du régime des plus-values de cession de titres à l'impôt sur les sociétés figure au a sexies-0 bis du I de l'article 219 du CGI.

Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession des titres, ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier (CoMoFi) ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles, les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Il est rappelé que cette définition de la prépondérance immobilière est propre au régime des plus-values à long terme des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

### A. Appréciation de la proportion de 50 %

#### 40

Les éléments d'actif doivent être estimés à leur valeur réelle. Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- au numérateur, la valeur réelle :

- des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger,

- des droits réels immobiliers et des droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du CoMoFi par la société crédit-preneuse lorsque ces

droits ne sont pas affectés à l'exercice de l'activité commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société,

La loi ne précise pas que les droits afférents à des contrats de crédit-bail à prendre en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière sont les seuls droits inscrits à l'actif du bilan comptable. Par conséquent, il convient de retenir tous les droits résultant, pour l'entreprise crédit-preneuse, d'un contrat de crédit-bail, y compris lorsque ces droits n'ont pas fait l'objet d'une acquisition auprès d'un tiers et ne figurent donc pas parmi l'actif immobilisé (RM Masson n° 07770, JO Sénat du 31 octobre 2013, p. 3153 ; RM Zimmermann n° 27573, JO AN du 26 novembre 2013, p. 12365).

- des titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière. 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, sans toutefois retenir au numérateur les titres de sociétés à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société utilisatrice lorsque les immeubles détenus par ces sociétés sont principalement affectés à l'exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société détentrice. 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 au numérateur ;

- au dénominateur, la valeur réelle de la totalité des éléments de l'actif social (actif immobilisé et circulant hors passif), qu'ils soient situés en France ou à l'étranger, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation, les titres de sociétés à prépondérance immobilière et les contrats de crédit-bail sur des actifs immobiliers ou non (y compris lorsque les droits afférents au contrat de crédit-bail n'ont pas fait l'objet d'une acquisition auprès d'un tiers et ne figurent donc pas parmi l'actif immobilisé).

## **B. Date d'appréciation de la prépondérance immobilière**

---

### **1. En cas de cession des titres**

---

#### **50**

Si le rapport défini au **I-A § 40** excède 50 % à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession, la société dont les titres sont cédés est à prépondérance immobilière et la plus-value à long terme réalisée relève du taux réduit (19 % pour les exercices clos depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009).

Par clôture de l'exercice précédant la cession, il convient d'entendre la date du dernier exercice clos par la société dont les titres sont cédés, quelle que soit la période qui sépare la date de la cession de celle de la clôture de l'exercice précédent.

En conséquence, même si au jour de la cession, la société dont les titres sont cédés n'est pas à prépondérance immobilière, la plus-value issue de la cession est susceptible de relever du taux réduit si elle l'était à la clôture de l'exercice précédant la cession. Cela étant, il est admis de considérer dans ce dernier cas que n'est pas à prépondérance immobilière la société qui a perdu la qualité du fait de la cession, entre la date de clôture de l'exercice précédant la cession et la date de cession de ses propres titres, de l'ensemble des immeubles, droits et titres mentionnés au **I-A § 40** qu'elle détenait.

A contrario, si le rapport précité n'excède pas 50 % à ces deux dates, la plus-value à long terme provenant de la cession des titres peut bénéficier du régime d'exonération prévu au a quinquies du I de l'**article 219 du CGI** et être imposée au taux de 0 % si les autres conditions sont respectées.

#### **60**

Dans l'hypothèse où les titres sont cédés et font l'objet d'une reprise au compte de provision pour dépréciation, sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession des

titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des actifs immobiliers dans les conditions prévues au premier alinéa du a sexies-0 bis du I de l'article 219 du CGI. Le caractère immobilier prépondérant s'apprécie à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession dans les conditions prévues au I-B-1 § 50.

## **2. En cas de provisions pour dépréciation des titres**

### **70**

Dans l'hypothèse où les titres n'ont pas été cédés mais font l'objet d'une dotation ou d'une reprise au compte de provision pour dépréciation, il convient de considérer que le caractère immobilier prépondérant s'apprécie à la date de clôture de l'exercice de l'entreprise qui détient les titres.

Si la proportion d'actifs immobiliers excède 50 % à la date de clôture de l'exercice de la société qui détient les titres, la société est considérée comme à prépondérance immobilière à cette date.

A l'inverse, si cette proportion n'excède pas 50 % à la clôture de l'exercice, la société n'est pas considérée comme à prépondérance immobilière quelle que soit sa situation à l'ouverture ou au cours de l'exercice.

Ainsi le régime applicable à la reprise d'une provision pourra différer de celui appliqué à la dotation de celle-ci.

## **C. Neutralisation des immeubles d'exploitation**

### **80**

Les immeubles, les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail ne sont pas pris en considération lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Cette notion d'affectation doit être interprétée strictement.

### **1. Moyens permanent d'exploitation**

#### **90**

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 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 locations nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires ;
- les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.

### **2. Exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale par nature**

#### **100**

Un bien est réputé affecté à l'exploitation lorsqu'il est utilisé dans le cadre de l'activité économique exercée par l'entreprise. La notion d'exploitation requiert en effet qu'au-delà d'une activité relevant par nature d'une catégorie de revenus professionnels (BIC, BNC, BA), les immeubles soient directement utilisés par l'entreprise pour le développement de son activité de nature industrielle, commerciale, libérale ou agricole : production ou fourniture de biens et/ou de services (usine, local commercial, etc.), ou à des fins administratives (bureaux, etc.).

Sont, en revanche, exclus les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers ou valoriser le capital, y

compris si ces immeubles sont mis à la disposition de sa société mère ou d'une société sœur ou du même groupe ou bien si la détention de ces actifs entre dans le cadre de l'objet social de la société.

Par ailleurs, l'exploitation doit être industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale par nature et non pas uniquement en raison de la forme juridique de la société.

Par activité industrielle et commerciale, il convient d'entendre les activités imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux au sens de l'article 34 du CGI.

Par activité agricole, il convient d'entendre les activités imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires agricoles au sens de l'article 63 du CGI.

Par activité non commerciale, il convient d'entendre les activités exercées, à titre professionnel, imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux au sens de l'article 92 du CGI.

### **3. Affectation directe ou indirecte des biens ou droits : situation des immeubles ou droits détenus par l'intermédiaire d'une société elle-même à prépondérance immobilière**

---

#### **110**

Lorsqu'une société détient un immeuble affecté à l'exploitation d'une autre société, cet immeuble n'est pas considéré comme un moyen permanent d'exploitation de la société propriétaire, nonobstant l'existence de liens de dépendance entre la société propriétaire et la société utilisatrice du bien.

Pour l'appréciation de la prépondérance immobilière de la société utilisatrice, il n'y a toutefois pas lieu de retenir au numérateur, mentionné au I-A § 40, les titres de sociétés à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société utilisatrice lorsque les immeubles détenus par ces sociétés sont principalement affectés à l'exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société détentrice.

En d'autres termes, la condition d'affectation par l'entreprise des immeubles, des droits portant sur des immeubles ou des droits afférents à un contrat de crédit-bail, à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale peut s'apprécier directement pour les biens ou droits inscrits à l'actif du bilan ou indirectement lorsque ces biens ou droits sont détenus par l'intermédiaire d'une société et qu'ils sont principalement affectés à l'exploitation de la société associée utilisatrice des biens.

### **4. Liquidation d'une société**

---

#### **120**

Lorsque, dans le cadre d'opérations de liquidation consécutives à la dissolution d'une personne morale, une société donne en location nue des immeubles précédemment affectés à sa propre exploitation industrielle, il y a lieu en principe de considérer que ces immeubles ne sont plus affectés à la poursuite de l'activité industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société dissoute.

Toutefois, lorsque la dissolution de la société intervient à la suite d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire, les immeubles donnés en location par la société qui étaient précédemment affectés à sa propre exploitation conservent le caractère qui était le leur avant la dissolution dès lors que la mise en location est la conséquence directe de la cessation de l'exploitation dans le cadre des opérations de liquidation.

## **II. Sociétés à prépondérance immobilière cotées**

#### **130**

Le régime d'imposition au taux réduit des plus-values à long terme est réservé aux titres de participation détenus dans

des sociétés à prépondérance immobilière cotées.

Constituent des sociétés cotées les sociétés qui font appel public à l'épargne et dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé français ou européen au sens des [articles L. 421-1 du CoMoFi](#) et [L. 422-1 du CoMoFi](#), ou sur un marché présentant des caractéristiques équivalentes. Tel n'est pas le cas, par exemple, d'un système multilatéral de négociation ([CoMoFi, art. L. 424-1](#)).