

# Stricto SENSU

SOCIÉTÉ D'AVOCATS  
**Taj**

Janvier  
2008  
N° 31

Le cabinet d'avocats Taj vous  
souhaite une excellente année 2008

## SOMMAIRE

Nous vous présentons dans ce numéro une sélection des mesures les plus importantes de la loi de finances pour 2008 et de la loi de finances rectificative pour 2007.

### Fiscalité personnelle

#### Revenus et plus-values mobiliers des particuliers :

- Nouveau prélèvement libératoire de 18 %
- Taux d'imposition des plus-values mobilières
- Produits de placements à revenus fixes

#### Impôt sur la Fortune

- Pactes Dutreil
- Réductions d'impôt pour investissements

### Fiscalité des entreprises

#### Réforme du crédit d'impôt recherche

#### Intégration fiscale

- Scission partielle
- Produits de participations
- Distributions intra-groupe
- Provisions pour dépréciation de titres

#### Autres mesures

- Non-déductibilité de certaines sanctions et pénalités
- Fiscalité des brevets

### Fiscalité immobilière

#### Taxe de 3 %

#### Sociétés à prépondérance immobilière

#### Nouvelles mesures en faveur des SIIC

#### Réévaluation des immeubles et titres assimilés

#### Plus-values immobilières des non-résidents

## CONFÉRENCES

### « Actualité fiscale et lois de finances »

#### Bordeaux et Lyon

- Mardi 15 janvier 2008

#### Tours

- Jeudi 17 janvier 2008

#### Lille

- Mardi 22 janvier 2008

#### Marseille

- Jeudi 31 janvier 2008

Renseignements et inscriptions  
Cécile Tardivon : 01 55 61 27 93

## Contacts

Stricto SENSU est édité par Taj, Société d'Avocats inscrite au Barreau des Hauts-de-Seine

SELAFA au capital de 1 463 500 € - 955 513 528 RCS Nanterre

181, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine cedex - Tél : 01 40 88 22 50 - Fax : 01 40 88 22 17

Directeur de la publication : Anne Vaucher - Responsable de la rédaction : Patrick Fumenier

Secrétaire de rédaction : Juliette Arnaud - Maquette : Wellcom - Impression : Imprimerie du Marais

Parution et dépôt légal : mai 2004 - Diffusion gratuite. ISSN 1639 - 8327

Cette publication est éditée par le Cabinet d'Avocats Taj. Elle a pour objectif d'informer ses lecteurs de manière générale. Elle ne peut en aucun cas se substituer à un conseil délivré par un professionnel en fonction d'une situation donnée. Un soin particulier est apporté à la rédaction de cette publication, néanmoins Taj décline toute responsabilité relative aux éventuelles erreurs et omissions qu'elle pourrait contenir. Reproduction même partielle strictement interdite.

Neuilly 01 40 88 22 50  
Lyon 04 72 43 37 85  
Marseille 04 91 59 84 75  
Bordeaux 05 56 48 49 20  
Tours 02 47 60 88 40  
Lille 03 20 14 94 20

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

# Fiscalité des personnes

## Revenus et plus-values mobiliers des particuliers

### 1- Nouveau prélèvement libératoire de 18 %

On sait que depuis 2006 un abattement de 40 % est appliqué sur les dividendes et revenus assimilés pour leur imposition à l'IR. En outre, une fraction des contributions sociales exigibles sur ces revenus est déductible du montant imposable (soit 5,8 % du dividende brut) et un abattement annuel de 3 050 € pour un couple (1 525 € pour une personne seule) vient encore réduire le montant net effectivement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France pourront opter pour un prélèvement libératoire au taux de 18 % payable dans les 15 premiers jours du mois suivant le paiement des revenus. Le cas échéant, l'impôt retenu à la source pourra être imputé sur ce prélèvement, dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit en application des conventions fiscales.

On notera que ne peuvent pas ouvrir droit au prélèvement, les revenus afférents à des titres détenus dans un PEA ainsi que ceux pris en compte dans la détermination d'un résultat professionnel.

#### • Intérêt et portée du prélèvement

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des revenus, sans que puisse être appliqué l'abattement de 40 % non plus que l'abattement annuel de 3 050 € pour un couple (1 525 € pour une personne seule).

L'option pour le prélèvement n'a pas d'incidence sur l'assiette des prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvement social) qui reste constituée du montant brut des dividendes mais elle prive le contribuable du droit à la déduction partielle de la CSG (5,8 %) prévue par l'article 154 quinquies du CGI.

Dans ces conditions, les contribuables dont les revenus n'atteignent pas la tranche marginale d'imposition soumise au taux de 40 % n'ont aucun intérêt à opter pour le prélèvement libératoire. En revanche, pour ceux dont les revenus marginaux sont taxés à 40 %, l'option pour le prélèvement est susceptible de leur procurer une économie d'impôt qui pourra au maximum atteindre 3,68 % du montant des dividendes (du fait d'une taxation à 18 % au lieu de 21,68 % après abattement de 40 % et déduction de la CSG) mais qui du fait de l'abattement forfaitaire annuel n'apparaîtra qu'à partir d'un niveau annuel de dividendes de 39 400 € pour un couple et de 19 700 € pour une personne seule.

#### • Modalités et conséquences de l'option pour le prélèvement

L'option doit être exercée au plus tard lors de l'encaissement des revenus. Elle est irrévocable pour les seuls encaissements

à raison desquels elle a été exercée. Cela étant, même si elle n'engage pas pour d'autres encaissements, il importe de savoir que l'option, même exercée une seule fois et quel que soit le montant de la distribution sur laquelle elle porte, est exclusive pour l'année entière :

- de l'abattement général de 40 % sur tous les revenus perçus au cours de la même année, y compris donc sur ceux pour lesquels le prélèvement de 18 % ne serait pas appliqué ;

- de l'abattement forfaitaire annuel de 3 050 € pour un couple et de 1 525 € pour une personne seule.

Par ailleurs, on retiendra qu'en matière de rachat d'action ou de liquidation d'une société, le mécanisme de plafonnement de l'imposition au gain économique réalisé (CGI, art. 161) n'est pas prévu pour le calcul du prélèvement libératoire de 18 % qui pourra s'appliquer, dans ces situations, à l'intégralité des sommes reçues.

**Exemple :** Un contribuable marié dont les revenus sont soumis au taux marginal de 40 % détient des titres achetés 100 000 € qui lui sont rachetés 150 000 €, somme entièrement représentative de revenus mobiliers compte tenu des réserves de la société émettrice des titres.

- *Taxation de plein droit :* le montant du revenu imposable est limité à 50 000 € (150 000 – 100 000), revenu sur lequel sera pratiqué un abattement de 40 %, soit 20 000 €, ainsi que l'abattement annuel de 3 050 €. Au total, cette opération dégage un produit net taxable de 26 950 €, soit un impôt de 10 780 €.

- *Option pour le prélèvement :* l'intégralité de la somme reçue, soit 150 000 €, est imposée au taux de 18 %, soit un impôt de 27 000 €.

En outre, si l'option pour le prélèvement libératoire à déjà été exercée, même en ne l'exerçant pas au titre des revenus perçus dans le cadre d'une telle opération, la base imposable pourra certes être limitée au gain économique mais non réduite de l'abattement de 40 % ni de l'abattement forfaitaire annuel.

**Exemple :** en reprenant les données de l'exemple précédent, si le contribuable n'opte pas pour l'application du prélèvement sur l'opération de rachat mais qu'il a déjà soumis au prélèvement des revenus encaissés auparavant, son imposition sera limitée au gain économique réel de 50 000 €, mais sans abattement, l'impôt exigible sera de 20 000 €, situation plus intéressante que s'il optait pour le prélèvement de 18 % mais nettement moins avantageuse que s'il ne l'avait pas déjà appliqué au titre de la même année.

### 2- Taux d'imposition des plus-values mobilières

Le taux d'imposition est relevé de 16 % à 18 % pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. En cohérence, le taux réduit d'imposition des plus-values d'acquisition sur stock-options applicable lorsque celles-ci n'excèdent pas 152 500 € et que les titres ont été portés pendant au moins deux ans, est également porté de 16 % à 18 %.

En revanche, le montant annuel des cessions à partir duquel les plus-values deviennent imposables est porté de 20 000 € à 25 000 € pour les cessions réalisées en 2008.

### 3- Produits de placements à revenus fixes

Par souci de cohérence, le taux du prélèvement libératoire de l'article 125 A applicable aux produits de placements à revenus fixes est également porté à 18 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, tandis qu'il est instauré par ailleurs un taux réduit à 5 % pour les intérêts perçus dans le cadre de l'épargne solidaire. ■

**Patrick Fumenier**  
pfumenier@taj.fr

## Impôt sur la fortune

### 1- Exonération partielle sous condition d'engagement de conservation des titres (pactes Dutreil)

L'article 885 I bis du CGI permet aux associés non-dirigeants réunissant ensemble une participation d'au moins 34 % (20 % s'il s'agit d'actions cotées) de s'exonérer d'ISF sur les trois quarts de la valeur de leurs titres à condition de s'être engagés collectivement, avec un associé dirigeant, à conserver ceux-ci pendant au moins six ans, l'adhésion d'un associé dirigeant étant requise lors de la souscription de l'engagement collectif et pendant toute la durée de celui-ci.

Ce dispositif fait l'objet de certains aménagements que nous vous avons déjà présentés dans le *Stricto Sensu* de Novembre auquel nous vous renvoyons pour plus de détails. Nous rappellerons spécialement que le transfert des contraintes, du niveau collectif au niveau individuel, après deux ans de conservation des titres, en constitue le plus sensible assouplissement.

### 2- Réduction d'impôt pour investissement dans des PME

On sait que la loi TEPA a institué diverses réductions d'ISF pouvant s'appliquer simultanément dans la limite globale de 50 000 € (ie. le cumul de ces réductions ne peut pas excéder 50 000 €) au titre des investissements ou dons effectués depuis le 20 juin 2007. Ainsi, il est désormais possible d'imputer dans cette limite globale :

- 75 % des versements au titre de souscriptions au capital de certaines PME non cotées et de certains dons,
- 50% du montant des souscriptions de parts de certains Fonds d'Investissements de Proximité (FIP), sans que cette réduction puisse elle-même excéder 10 000 €.

Ce dispositif est recentré sur les investissements réalisés en phases d'amorçage, de démarrage ou d'expansion des sociétés bénéficiaires au sens des lignes directrices concernant les aides d'État visant à promouvoir les investissements en capital-investissement dans les petites et moyennes entreprises.

Mais sa portée est également améliorée. Nous retiendrons en particulier que les souscriptions réalisées au profit d'une société dont les titres constituent pour le redevable, son conjoint, son partenaire au titre d'un PACS ou son concubin notoire, des biens professionnels au sens de l'ISF ne sont plus écartées de la réduction d'impôt et que les investissements réalisés au travers de parts de certains FCPI et de FCPR ouvri-

ront désormais droit à la réduction d'impôt de 50 % dont le plafond spécifique est porté à 20 000 €, toujours au sein du plafond global de 50 000 €.

Enfin, dans certains cas bien délimités (clauses de cession obligatoire de pactes d'actionnaires), des cessions de participations pendant le délai de conservation de cinq ans sont désormais autorisées sans remise en cause de l'avantage fiscal, sous réserve que le prix de souscription soit intégralement réinvesti dans des titres de PME ouvrant également droit au crédit d'impôt

On retiendra également qu'il est prévu d'ici le 30 juin 2008 une révision des modalités d'application de la règle « de minimis » à ce dispositif. ■

**Anne Vaucher**  
avaucher@taj.fr

## Fiscalité des entreprises

### Réforme du crédit d'impôt recherche

Une nouvelle fois, des modifications importantes sont apportées au régime du Crédit d'Impôt Recherche (CIR) dans le but de le rendre financièrement plus attractif, de simplifier sa mise en œuvre et d'améliorer la sécurité juridique du dispositif.

Le CIR devient ainsi un puissant outil d'encouragement au développement de la recherche et de l'innovation en France dont les modalités d'application préfigurent, à notre avis, une plus grande contractualisation des rapports de l'Administration avec les contribuables.

Nous présentons ci-après les trois volets de cette réforme dont les dispositions sont, pour l'essentiel, applicables pour les dépenses exposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### 1- Le CIR est désormais basé sur le seul volume des dépenses...

Jusqu'à présent, le CIR était calculé sur la base d'une part en volume égale à 10% des dépenses R&D exposées par l'entreprise et d'une part en accroissement égale à 40% de l'accroissement de ces dépenses par rapport aux deux années précédentes.

La réforme consiste en premier lieu à porter le crédit à 30% des dépenses R&D de l'année (et 5% pour la fraction des dépenses qui excède 100 millions d'euros) et à supprimer la part en accroissement.

Pour inciter les entreprises à entrer dans le dispositif, il est également prévu qu'elles bénéficient d'un crédit majoré durant les deux premières années de leur entrée dans le dispositif lorsqu'elles n'ont jamais bénéficié du dispositif ou qu'elles n'en ont pas bénéficié pendant une période de cinq années : ces entreprises bénéficieront ainsi d'un crédit de

50% de leurs dépenses R&D la première année, puis de 40% la deuxième année.

Cette majoration du crédit n'est toutefois pas applicable si l'entreprise qui opte pour le CIR pour la première fois depuis cinq ans est liée à une entité qui a bénéficié du CIR au cours de la même période de 5 ans.

## 2- ... son montant est dé plafonné et son assiette plus juste...

Tout d'abord, le plafonnement du crédit d'impôt à 16 millions d'euros est supprimé.

Ensuite, il devient possible de prendre en compte dans l'assiette du crédit les subventions remboursables reçues par l'entreprise. Jusqu'à présent, les subventions étaient déduites de la base du CIR, qu'elles soient définitivement acquises par l'entreprise ou remboursables. Les subventions remboursables seront désormais à prendre en compte parmi les dépenses de recherche l'année de leur remboursement.

Enfin, le plafond de prise en compte des dépenses de recherche liées à la sous-traitance fixé à 10 millions d'euros sera majoré de 2 millions d'euros si ces dépenses correspondent à des projets confiés à des organismes de recherche publics ou à des universités. En revanche, lorsqu'il existe un lien de dépendance avec le sous-traitant, le plafond des dépenses admises reste fixé à 2 millions d'euros.

## 3- ... et son obtention plus sécurisée...

Trois aménagements qui entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mars 2008, ont été adoptés dans l'optique clairement affichée de renforcer la sécurité juridique du CIR.

### • Le rescrit fiscal

Cette procédure permet aux entreprises d'obtenir, sous un délai de 6 mois, une position écrite de l'administration fiscale sur leur situation de fait. En cas de contrôle ultérieur, cette position est opposable à l'administration fiscale.

Pour inciter les entreprises à utiliser cette possibilité, le législateur a prévu que l'administration fiscale sera obligée de répondre à la demande de rescrit sous 3 mois, au lieu de 6, lorsque le rescrit porte spécifiquement sur le CIR.

### • Le contrôle du CIR a priori

Par la procédure du « contrôle sur demande », certaines entreprises peuvent demander à l'administration d'opérer un contrôle fiscal, sans avoir reçu d'avis de vérification. A ce jour, cette procédure n'est ouverte qu'à des entreprises dont le chiffre d'affaire est limité (moins de 1,5 millions € ou 450 000 € selon le cas de figure) et pour certaines activités commerciales spécifiques.

La réforme prévoit d'étendre cette procédure, lorsqu'elle concerne le CIR, à toutes les entreprises, sans condition de chiffre d'affaires ou d'activité. Cette procédure permet également d'obtenir une position écrite opposable de l'administration sur sa situation fiscale et empêche toute remise en cause ultérieure.

### • Le délai de reprise

En matière de CIR, le délai de reprise s'exercera désormais jusqu'au terme de la troisième année suivant celle du dépôt de la déclaration CIR. Pour mémoire, ce délai court, à ce jour, jusqu'au terme de la 3<sup>ème</sup> année au titre de laquelle le CIR a été imputé ou restitué (la restitution pouvant n'intervenir qu'au bout de 4 ans dans la situation de groupes déficitaires). ■

Thomas Perrin

tperrin@taj.fr

Lucile Chabanel

lchabanel@taj.fr

## Intégration fiscale

Le régime des groupes fait l'objet des aménagements suivants applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### 1- Scission partielle

Dans les cas où la société tête de groupe est absorbée ou se scinde sous le régime de faveur des fusions, la société absorbante ou les sociétés bénéficiaires de la scission sont autorisées à former chacune un nouveau groupe avec les filiales qu'elles recueillent en apport (ou à rattacher lesdites filiales au groupe qu'elles ont déjà formé) avec effet dès l'ouverture de l'exercice au cours duquel l'opération est réalisée, pourvu que celle-ci rétroagisse à cette date (CGI art. 223 L, 6 c et e).

La loi nouvelle étend ce régime à l'opération de restructuration dite scission partielle dans laquelle une société mère apporte à une société tierce les titres de filiales intégrées et qui se désengage ensuite du capital de la société bénéficiaire des apports par attribution à ses associés des titres reçus en échange de ces apports.

Sous certaines conditions, la société bénéficiaire des apports pourra ainsi, dès l'exercice au cours duquel l'opération a été réalisée, intégrer à son propre groupe ou en constituer un nouveau avec les filiales qui lui auront été apportées.

On soulignera que la durée du premier exercice des sociétés du nouveau groupe pourra être inférieure ou supérieure à 12 mois et que sur agrément, la fraction des déficits d'ensemble du groupe cédant provenant des filiales rejoignant le nouveau groupe pourra être transmise au nouveau groupe.

### 2- Quote-part de frais et charges de 5 % sur les produits de participation

Depuis l'adoption de l'article 112 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 (loi de finances pour 2006), la neutralisation de la quote-part de frais et charges de 5 % sur les distributions intra-groupe ne s'applique pas aux dividendes versés par une société membre au cours de son premier exercice d'appartenance au groupe.

La loi nouvelle légalise la doctrine administrative qui prescrivait de retenir comme dividendes l'ensemble des produits des

participations ouvrant droit au régime des sociétés mères et non la définition strictement juridique retenue par le Conseil d'Etat en matière d'avoir fiscal et de précompte, à savoir les distributions régulières décidées par l'assemblée générale annuelle réunie pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (arrêt du 26 février 2001 n° 219834, aff. Anzalone).

Si pour l'avenir, il est désormais clair qu'une distribution exceptionnelle de réserves au titre du premier exercice d'intégration donnera prise à une quote-part de frais et charges dont l'imposition ne pourra pas être évitée, pour le passé, cette intervention du législateur ne fait que conforter les groupes qui ont neutralisé la quote-part afférente à de telles distributions exceptionnelles.

### 3- Distributions intra-groupe

On sait que les dividendes reçus par une société du groupe à raison de sa participation dans une autre société du groupe sont retranchés du résultat d'ensemble s'ils n'ouvrent pas droit à l'application du régime mère-fille prévu à l'article 145 du CGI.

La loi nouvelle étend la neutralisation à l'ensemble des produits de participation légalisant et pérennisant ainsi la solution que l'administration, après y avoir été formellement opposée, avait fini par admettre (BOI 4 H-2-05 n° 54).

### 4- Provisions pour dépréciation de titres

L'article 223 B 4e alinéa prévoit un mécanisme de neutralisation des provisions pour dépréciation des créances détenues sur une société du groupe, ou des provisions pour risques encourus du fait d'une telle société. Ainsi, doivent être réintégrées au résultat d'ensemble de l'exercice, les dotations complémentaires aux provisions constituées par une société après son entrée dans le groupe, à raison des créances qu'elle détient sur d'autres sociétés du groupe.

Ce dispositif de neutralisation est étendu aux provisions constituées à raison des titres détenus dans d'autres sociétés du groupe qui sont exclus du régime des plus-values ou moins-values à long terme, soit en pratique, aux titres de placement mais également aux titres de participation lorsqu'ils sont émis par une société à prépondérance immobilière non cotée. ■

**Patrick Fumenier**  
pfumenier@taj.fr

## Autres mesures

### 1- Suppression de la déduction de certaines sanctions et pénalités

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, l'exclusion du droit à déduction prévue de façon limitative par l'article 39-2 du CGI est étendue d'une façon générale à toutes les sanctions pécuniaires et pénalités de toute nature mises à la charge des contrevenants à des obligations légales, y com-

pris donc les sanctions financières prononcées par des autorités administratives indépendantes, dans des domaines autres que la liberté des prix et la concurrence. Seules les pénalités contractuelles restent déductibles.

### 2- Fiscalité des brevets

Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, la plus ou moins-value résultant de la cession d'un brevet, d'une invention brevetable ou d'un procédé de fabrication industriel, réalisée au cours d'un exercice ouvert à partir du 26 septembre 2007, relève du régime des plus-values à long terme sous réserve qu'il n'existe pas de liens de dépendance entre l'entreprise cédante et l'entreprise cessionnaire. La plus-value sera ainsi taxable au taux réduit de 15 % et non plus au taux plein de 33 1/3 %.

## Fiscalité immobilière

### Taxe de 3 %

Les sociétés non cotées dont les actifs immobiliers en France, détenus directement ou au travers d'une chaîne de participations, représentent au moins 50 % des actifs français, sont soumises à une taxe annuelle de 3 % assise sur la valeur de leurs immeubles situés en France (CGI, art. 990 D). Sont toutefois exonérées de cette taxe, sous certaines conditions, les sociétés qui ont leur siège de direction effective en France et, parmi les autres sociétés, celles dont l'Etat du siège a conclu avec la France une convention fiscale comportant une clause d'égalité de traitement ou une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. Cela étant, lorsqu'elles se trouvent dans un de ces Etats, pour bénéficier de l'exonération, les sociétés doivent déclarer chaque année à l'administration fiscale l'identité et l'adresse de leurs associés, ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux.

Le parlement Français a apporté d'importantes modifications à ce dispositif. Les nouvelles règles qui sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, ont pour objectif de moderniser ce régime qui était devenu inadapté ces dernières années en raison du nouvel environnement international. En pratique, la plupart des aménagements répondent aux nombreuses demandes de ruling restées en suspens devant l'administration fiscale française.

Une des innovations principales porte sur la situation des entités cotées ne disposant pas de la personnalité morale, telles que certains FCP luxembourgeois et trust australiens, auxquels l'administration refusait l'application des mesures d'exonération du fait de leur statut légal alors même que l'assujettissement de leurs membres à la taxe devenait incertain.

La Cour d'appel d'Aix en Provence (arrêt du 5 Juin 2007, Dubmann Sachon) a récemment jugé qu'en application des dispositions du Code de commerce allemand éclairées par un manuel de droit des affaires et une documentation juridique fournie par le contribuable, une société en commandite dont le siège se trouve à Munich n'a pas la personnalité morale et par suite échappe à la taxe de 3 % à raison des immeubles qu'elle possède en France.

La loi nouvelle étend le champ d'application de la taxe et de ses exonérations à toutes les entités ou institutions, quelque soit leur statut légal. Les trusts, fiducies ou autres organismes dépourvus de personnalité morale sont ainsi légalement passibles de la taxe mais bénéficient corrélativement des exonérations.

Nous retiendrons également la simplification des obligations déclaratives auxquelles la plupart des entités doivent se soumettre. Ainsi, les filiales détenues à 100 % par des entités cotées, ainsi que les entités majoritairement contrôlées par des entités publiques, n'auront plus à se soumettre aux obligations déclaratives requises pour bénéficier de l'exonération. Par ailleurs, ces obligations ne différeront plus selon que la convention fiscale applicable contient une clause d'assistance administrative ou une clause de non discrimination. Dès lors qu'elles sont situées dans la communauté européenne ou dans un Etat protégé par une convention fiscale, les exonérations seront applicables sous réserve de la communication de l'identité des actionnaires détenant plus de 1 % des actions ou parts des entités déclarantes. En d'autres termes, l'obligation déclarative ne concernera plus les investisseurs détenant moins de 1 % des parts. En outre, si la participation représente une quote-part dans les biens immobiliers français sous-jacents inférieure à 100.000 € ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens, les nouvelles règles permettront d'obtenir une exonération intégrale.

On ne peut cependant que déplorer les nouvelles conditions dans lesquelles l'exonération relative aux entités cotées sera applicable. Alors qu'auparavant la loi ne comportait aucune précision spécifique, la loi nouvelle exige que les titres soient l'objet de « négociations significatives et régulières ». Ainsi, même si les titres d'une entité sont techniquement cotés, la circonstance qu'ils font l'objet de peu de transactions sur le marché, pourrait avoir pour conséquence de les exclure de l'exonération. Sous réserve des précisions que pourront apporter à cet égard les commentaires attendus de l'administration fiscale, ces dernières dispositions ouvrent un nouveau champ aux demandes de ruling que ne manqueront sans doute pas de déposer certains fonds d'investissement immobiliers cotés sur les marchés peu actifs. ■

**Sarvi Keyhani**  
skeyhani@taj.fr

## Sociétés à prépondérance immobilière

Pour les exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les cessions de titres de participation réalisées par des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés sont quasiment exonérées (taxation au taux normal de seulement 5 % du résultat net des plus-values, soit une imposition effective de 1,67 %), sauf lorsque la participation porte sur une société à prépondérance immobilière, situation dans laquelle la plus-value restait soumise au taux de 15 %.

Par souci de cohérence avec le traitement des cessions d'immeubles détenus en direct, la loi de finances pour 2008 exclut

purement et simplement du régime des plus-values à long terme les cessions portant sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées. Les plus-values réalisées à compter du 26 septembre 2007 deviennent ainsi taxables au taux normal de 33 1/3 %.

### 1- Les participations visées

Il s'agit des participations dans les sociétés non cotées 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 immobilier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour cette appréciation, ne sont pas pris en considération les immeubles ou les droits affectés par l'entreprise à sa propre exploitation.

Lorsque la société est cotée ou que ses titres sont cédés à une SIIC, la plus-value pourra échapper au taux normal et être taxée à un taux réduit fixé à 16,50 % (voir ci-après les mesures en faveur des SIIC).

### 2- Traitement des provisions

Les dotations aux provisions constituées à raison de la dépréciation de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées deviennent déductibles des résultats imposables au taux normal de 33 1/3 % tandis que les reprises de provisions antérieurement constituées seront taxables également à ce taux.

Cela étant, la loi nouvelle dispose que le dispositif de plafonnement des provisions sur des titres de participation en fonction des plus-values latentes constatées sur les autres titres de même nature, introduit par l'article 25 de la loi de finances pour 2006, s'appliquera désormais aux seuls titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière mais distinctement selon qu'il s'agit de sociétés cotées ou non.

Les provisions constituées sur des titres détenus dans des sociétés à prépondérance immobilière ou des SIIC mais ne constituant pas des titres de participation continueront à être pleinement déductibles dans les conditions de droit commun tracées par le 5<sup>e</sup> de l'article 39 du CGI.

En pratique, pour la détermination du résultat imposable au taux normal de 33 1/3 %, la déductibilité des dotations aux provisions constituées sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sera ainsi susceptible d'être limitée en fonction des plus-values latentes sur d'autres titres de sociétés non cotées mais non à raison des plus-values latentes qui pourraient être constatées sur des titres de SIIC. Inversement, la déductibilité des provisions constituées sur des titres de participation dans des SIIC ne sera pas affectée par les plus-values latentes que pourraient recéler des titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

### 3- Imputation sectorisée des moins-values en stock

Les moins-values à long terme réalisées sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées restant à reporter à l'ouverture du premier exercice clos à compter du 26 septembre 2007 seront imputables sur les plus-values à long terme et produits imposés au taux spécial de 16,50 % et au taux général de 15 %.

L'excédent de moins-values à long terme reportable sur ces titres qui ne pourrait être imputé sur ces plus-values à long terme, sera imputable sur la plus-value nette réalisée sur des cessions de titres de participation dans des SPI imposées à 33,1/3 %. L'imputation ne pourra en ce cas s'effectuer qu'à hauteur de 15/33,33 % soit 45 % des moins-values reportables. Ce système d'imputation des moins-values à long terme nécessite donc d'établir l'origine de la moins-value à long terme en stock et la qualification du titre lors de la constatation cette moins-value. ■

**Patrick Fumenier**  
pfumenier@taj.fr

## Nouvelles mesures en faveur des SIIC

Depuis son instauration par la loi de finances pour 2003, le régime spécial d'exonération d'impôt sur les sociétés des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) a régulièrement fait l'objet d'aménagements techniques ainsi que de mesures complémentaires dans le but bien compris de conférer des avantages comparatifs à ces sociétés foncières. La loi de finances pour 2008 confirme encore une fois l'intérêt que portent les pouvoirs publics au bon développement de ces sociétés.

### 1- Exonération des dividendes reçus par une SIIC

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, les dividendes reçus de SIIC étrangères ou de SPPICAV peuvent sous certaines conditions être exonérés d'impôt sur les sociétés. On retiendra en particulier que :

- les dividendes devront être intégralement redistribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception ;
- la SIIC bénéficiaire de la distribution doit détenir une participation représentant au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans.

### 2- Cession d'une participation dans une SIIC

Alors que les cessions de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont désormais exclues du régime des plus-values à long terme (voir ci-avant), les cessions de participations dans des sociétés cotées restent soumises à ce régime. Les plus-values réalisées pourront ainsi être taxées à un taux réduit pour autant que les titres cédés aient été détenus pendant au moins deux

ans et qu'ils constituent pour le cédant des titres de participation.

Le législateur n'a pas précisé le type de cotation requis. Si à l'évidence les SIIC sont les premières concernées, il est permis de penser que la mesure devrait bénéficier à toute société à prépondérance immobilière dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé sans qu'elles remplissent les conditions d'application du régime spécifique des sociétés foncières prévu par l'article 208 C du CGI ou qu'elles aient opté pour ce régime.

Cela étant, pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007, le taux d'imposition de ces plus-values ne sera plus le taux normal des plus-values à long terme de 15 % mais le taux spécial de 16,50 %. En pratique, les sociétés dont l'exercice ne coïncide pas avec l'année civile devraient ainsi pouvoir encore bénéficier du taux d'imposition de 15 % à raison des cessions de titres de participation de SIIC réalisées jusqu'à la clôture de l'exercice en cours, y compris donc pour des cessions réalisées depuis le 26 septembre 2007.

### 3- Cession à une SIIC de titres de sociétés à prépondérance immobilière

La loi nouvelle étend aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière, le dispositif de taxation au taux réduit de 16,50 % de certaines opérations réalisées au profit notamment des SIIC.

Si ce dispositif concerne pour une très large part les SIIC, il faut savoir qu'il ne leur est pas réservé puisqu'il vise les opérations réalisées au profit d'une société faisant appel public à l'épargne au moyen de titres donnant obligatoirement accès au capital (ou agréée par l'Autorité des marchés financiers) qui a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location (SCPI par exemple) ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique.

Cette mesure vise aussi bien les cessions de titres de sociétés cotées que non cotées.

Cette taxation au taux réduit de 16,50 % n'est pas subordonnée à la qualification du profit en plus-value à long terme. Par suite, les plus-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées, de même que celles portant sur des titres de SIIC, pourront être soumises au taux de 16,50 % si le cessionnaire est une SIIC, ou une filiale de SIIC ayant opté pour le régime, même si les titres cédés ne constituent pas des titres de participation et qu'ils n'ont pas été détenus pendant au moins deux ans. Suivant les dispositions générales de l'article 210 E du CGI dont la portée est ainsi étendue, cette taxation à taux réduit est conditionnée à l'engagement de la société cessionnaire de conserver les titres acquis pendant au moins cinq ans. ■

**Rachid Arras**  
rarras@taj.fr

## Réévaluation libre des immeubles et titres assimilés

Le dispositif qui permet aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés de soumettre volontairement à une imposition libératoire de 16,5 % les plus-values que recèlent leurs immeubles et leurs participations dans des sociétés à prépondérance immobilière en procédant à une réévaluation libre de leur bilan et en s'engageant à conserver ces biens pendant une durée d'au moins cinq ans, qui devait normalement expirer le 31 décembre 2007, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2009.

## Plus-values immobilières des non-résidents

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière et de parts de fonds de placement immobilier (FPI) supportent un prélèvement de 16 % s'il s'agit de résidents d'un Etat membre de la Communauté européenne, d'Islande ou de Norvège, et de 33 1/3 % dans tous les autres cas (CGI, art. 244 bis A).

### 1- Extension du champ d'application du prélèvement

Pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le prélèvement s'appliquera sur les plus-values résultant de la cession :

- d'actions de SIIC et de SPPICAV, françaises ou étrangères, dont le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital ;
- de parts ou actions de sociétés cotées françaises ou étrangères à prépondérance immobilière, dont le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital ;
- de parts ou droits de structures étrangères similaires aux FPI.

### 2- Alignement de la fiscalité des non-résidents sur celle des résidents

Aux termes du nouvel article 244 bis A, les plus-values immobilières réalisées par des personnes morales non-résidentes restent soumises au prélèvement de 33,1/3 %. Toutefois, le taux est réduit à 16,5% pour les plus-values résultant de la cession d'actions ou parts de SIIC ou de sociétés cotées à prépondérance immobilière réalisées par des personnes morales résidentes d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Ainsi, l'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes morales non-résidentes est alignée sur celle des plus-values immobilières réalisées par des personnes morales résidentes. Cela étant, il convient cependant de noter que s'il y a bien convergence en matière de taux d'imposition, il y a divergence sur la notion de prépondérance immobilière.

### 3- Nouvelle définition de la prépondérance immobilière

Si le nouveau texte précise clairement que la prépondérance immobilière des sociétés créées depuis moins de trois ans sera appréciée en considération de la composition de leur actif à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession, il accroît le flou qui entoure cette notion en visant aussi la détention indirecte, sans en donner de définition. Il convient de rappeler que l'article 726 du CGI, relatif aux droits d'enregistrement, et l'article 219 du même code, donnent leur propre définition de la détention indirecte, en ce qu'ils visent les cas de détention de titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

Au regard de la rédaction choisie, on peut craindre que la notion de prépondérance immobilière retenue pour l'application de l'article 244 bis A soit plus large. ■

**Rachid Arras**  
rarras@taj.fr