

Conseiller son client dans le cadre de l'acquisition et de la détention d'un patrimoine immobilier

Impôts commerciaux:

- Impôt sur les sociétés
- TVA
- Droits d'enregistrement

Décembre 2018



Sommaire

- **I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier**
 - Arbitrer entre une détention directe du bien vs une détention via une entité ad-hoc
 - Tableau de synthèse
 - La fiscalité directe d'une entreprise cédante: l'imposition des plus-values de cession
 - La fiscalité directe d'une entreprise cessionnaire: la fiscalité des frais d'acquisition
 - Immobilière
 - La fiscalité applicable en cas de cession de titres de société à prépondérance immobilière / Les plus-values de cession
 - La fiscalité applicable en cas de cession de titres de société à prépondérance immobilière / Les plus-values de cession de titres de sociétés fiscalement translucides
 - Le champ d'application de la TVA immobilière: terrains à bâtir et immeubles neufs
 - Les droits d'enregistrement
- **II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier**
 - La fiscalité de l'amortissement de l'immeuble détenu en direct
 - La fiscalité de la dépréciation de l'immeuble détenu en direct
 - La fiscalité de la dépréciation de titres de sociétés à prépondérance immobilière
 - Cotisation Foncière des Entreprises
 - Taxe annuelle sur les bureaux en IDF
 - La taxe de 3% (art. 990D et s. du CGI)
- **III) La fiscalité de la gestion d'un bien immobilier**
 - Une forme de société immobilière: le régime des SCI
 - La location de l'immeuble détenu en direct et la TVA

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

Arbitrer entre une détention directe du bien vs une détention via une entité ad-hoc

- Une détention via une société ad-hoc se caractérise par l'acquisition de l'immeuble par l'intermédiaire d'une société de location (souvent une SCI).
- Quels sont les conséquences induites par ces différents modes de détention?
 - Besoin de financement/cash: les sociétés qui ne disposent pas des fonds nécessaires ou qui ne souhaitent pas s'endetter pour acquérir des actifs immobiliers, des locaux, soit par acquisition classique, soit en recourant à un crédit-bail vont louer leurs locaux.
 - Stratégie à plus ou moins court terme / perspectives de cession des actifs
 - Fiscalité différente
 - ...

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

Tableau de synthèse

OPERATIONS	DE/TVA immobilière	TPF	CSI	EMOLUMENTS NOTARIAUX (taux marginal)
Vente d'immeuble (droit commun)	DE : 5,09% mais, en pratique 5,80% dans la plupart des départements	Fusionnée dans les DE	0,1%	0,814%
Vente d'immeuble sous le régime de la TVA immobilière	TVA immobilière	0,715%	0,1%	0,814%
Cession de titres de société à prépondérance immobilière	DE : 5%			
Apport d'immeubles	Droit fixe ou 5%	Fusionnée dans les DE	0,1%	0,814%
Fusion/ Apport Partiel d'Actifs/ Scission entraînant transfert d'immeubles			0,1%	0,814%
Transmission Universelle de Patrimoine entraînant transfert d'immeubles		0,715%	0,1%	0,814%

DE: Droits d'enregistrement; **TPF:** Taxe de publicité foncière

TVA: Taxe sur la valeur ajoutée **CSI:** Contribution de sécurité immobilière

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

La fiscalité directe d'une entreprise cédante: l'imposition des plus-values de cession

- Les plus-values de cession d'immeubles détenus en direct sont taxables à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun
- Historiquement, sous certaines conditions, la fiscalité a pu être allégée avec des taux d'imposition des plus-value réduits.

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

La fiscalité directe d'une entreprise cessionnaire: la fiscalité des frais d'acquisition

- Frais d'acquisition
 - Définition
 - Ce sont les frais (honoraires et frais d'actes) directement liés à l'acquisition sont en principe à immobiliser (frais d'agence, honoraires d'architecte, de notaire...)
 - Régime
 - Le contribuable dispose d'une option au plan comptable qui emporte le traitement sur le plan fiscal:
 - Comprendre ces frais dans les charges immédiatement déductibles;
 - ou les rattacher au coût d'acquisition des biens.
 - TVA dans certains cas, droits d'enregistrement et droits/taxes annexes, frais de notaire, honoraires de conseils, frais d'acte...

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

La fiscalité applicable en cas d'acquisition de titres de société à prépondérance immobilière

- Acquisition de titres de société à prépondérance immobilière non cotées
 - Définition : sociétés non cotées dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ou de participations dans des personnes morales non cotées elles-mêmes à prépondérance immobilière (art. 726-2° du CGI)
 - Territorialité : DE uniquement en cas de cession de parts de sociétés françaises ou de cession de parts de sociétés étrangères si un acte est passé en France
 - Cependant, l'administration fiscale française applique les DE également aux cessions de parts émises par les sociétés étrangères à prépondérance immobilière française, constatées ou non par un acte en France (art. 726 I 2) in fine du CG)
- Régime de droit commun : 5 % du prix (avec un abattement)
- Frais d'acquisition des titres
 - Droits d'enregistrement et droits/taxes annexes, frais de notaire, honoraires de conseils, frais d'acte...
 - Les frais (honoraires et frais d'actes) directement liés à l'acquisition sont à immobiliser du point de vue fiscal (frais d'agence, honoraires d'architecte, de notaire...) et à amortir sur une période de cinq ans indépendamment du traitement comptable retenu (déduction immédiate ou incorporation au prix de revient)

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

La fiscalité applicable en cas de cession de titres de société à prépondérance immobilière / Les plus-values de cession

- Définition de la prépondérance immobilière :
 - Il s'agit d'une société dont l'actif, à la date de cession ou de clôture de l'exercice précédant, est composé à plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à des contrats de crédit-bail immobiliers ou des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière (art. 219 I, a sexies 0 bis)
 - Les immeubles affectés à la propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société cédée ne sont pas à prendre en compte
- Les plus-values de cession de titres de
 - société à prépondérance immobilière cotée sont imposées au taux réduit de 19% (plus contribution additionnelle), si la plus-value est réalisée sur des titres détenus depuis plus de 2 ans
 - société à prépondérance immobilière non cotée sont imposées au taux plein de l'IS
 - Les PV de cession de société à prépondérance immobilière par des sociétés de capitaux, non-résidentes, sont quant à elles soumises au prélèvement libératoire d'un 1/3 de l'art44 bis A

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

La fiscalité applicable en cas de cession de titres de société à prépondérance immobilière / Les plus-values de cession de titres de sociétés fiscalement translucides

- Cession de sociétés fiscalement translucides (ie relevant de l'art. 8 du CGI): Application de la jurisprudence *Quemener*
 - Afin de tenir compte du régime spécifique de ces sociétés et d'assurer une neutralité fiscale, la PV ou MV fiscale de cession doit être calculée à partir d'un prix de revient, calculé pour les besoins fiscaux comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Prix d'acquisition} \\ & + \text{Résultats imposés chez l'associé cédant} \\ + & \text{Versement de l'associé cédant en vue de combler les pertes} \\ & - \text{Résultats déduits par l'associé cédant} \\ & - \underline{\text{Bénéfices répartis au profit de l'associé cédant}} \\ = & \text{Prix de revient fiscal des titres cédés} \end{aligned}$$

I) La fiscalité applicable en cas de cession / acquisition d'un bien immobilier

Le champ d'application de la TVA immobilière: terrains à bâtir et immeubles neufs

- Certaines mutations immobilières sont obligatoirement assujetties à la TVA immobilière:
 - Les terrains à bâtir
 - Sont considérés comme des terrains à bâtir lorsqu'ils sont acquis en vue d'une opération de construction d'immeubles de toute nature :
 - Les terrains nus,
 - Les terrains recouverts de bâtiments destinés à être démolis...
 - Les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement
 - Les immeubles vendus dans les cinq ans de leur achèvement pour la 1ère fois (sauf marchand de biens)

I) La fiscalité applicable en cas d'acquisition d'un bien immobilier

Les droits d'enregistrement

- Acquisition d'un bien immobilier
 - Acquisition à titre onéreux : Droits de mutation, supportés par le cessionnaire, au taux de 5,09% (5,80% en pratique dans la plupart des départements) assis sur la valeur d'achat, ou sur la valeur réelle si supérieure
 - ! Acquisition d'un terrain à bâtir => application de la TVA immobilière (cf page précédente)
 - Acquisition dans le cadre d'opérations de restructuration soumises au régime de faveur de l'article 816 du CGI applicable aux organismes ou personnes morales soumises à l'IS
 - Ce n'est pas un droit proportionnel, mais fixe qui s'applique
 - Cependant, si l'apport de l'immeuble est à titre onéreux, c'est un droit de 5% qui est exigible

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

La fiscalité de l'amortissement de l'immeuble détenu en direct

- La valeur de l'actif immobilisé amortissable :
 - Inscription aux valeurs d'origine (prix d'acquisition, valeur d'apport...)
 - Seules les constructions sont amortissables, pas le terrain d'assiette
 - Nécessité de ventiler le prix de revient des immeubles entre terrain et constructions
- L'amortissement des constructions
 - Durées d'amortissement
 - Principe : Amortissement des composants sur leur durée réelle d'utilisation
 - Application de la méthode par composants :
 - Identification des composants

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

La fiscalité de la dépréciation de l'immeuble détenu en direct

- Les provisions pour dépréciation d'immeubles de placement ne sont déductibles qu'à hauteur de l'excédent des moins-values latentes sur l'ensemble des plus-values latentes sur les biens de même nature (plafonnement, art. 39 1 5° al.34)

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

La fiscalité de la dépréciation de titres de sociétés à prépondérance immobilière

- Plafonnement des provisions pour dépréciation de titres de société à prépondérance immobilière :
 - La déductibilité fiscale des provisions pour dépréciation de titres de société à prépondérance immobilière est limitée à l'excédent des moins-values latentes sur les plus-values latentes existant à la clôture de l'exercice sur les titres de mêmes nature (art. 39-1-5° du CGI)
- Après plafonnement, les provisions sont déductibles des résultats imposables au taux de droit commun (société non cotée) ou au taux des moins-values à long terme (société cotée)

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

La taxe de 3% (art. 990D et s. du CGI)

- Art. 990 D : « (...) *les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables, français ou étrangers, qui, directement ou indirectement détiennent un ou plusieurs immeubles en France (ou des droits réels sur ces immeubles) sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.* »
 - Ne sont pas à prendre en compte les immeubles affectés à l'activité professionnelle (autre qu'immobilière) exercée directement, ou indirectement, par l'entité détentrice
 - Echappe à la taxe les entités dont les immeubles situés en France représentent moins de 50% des actifs français détenus directement ou indirectement. Pour calculer ce seuil, on ne retient pas les immeubles affectés par ces entités (ou par celles interposées) à leur propre activité professionnelle (autre qu'immobilière) ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance. Les immeubles des marchands de biens & promoteur de biens sont pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière bien que non soumis à la taxe.
- Un certain nombre d'exceptions est toutefois prévu sous réserve de remplir certaines conditions et/ou obligations déclaratives :
- Société cotée, entités juridiques instituées en vue de gérer des régimes de retraite, certaines SPICAV retail...
 - Les sociétés résidentes de France, de l'UE ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale d'assistance administrative (nécessité d'une déclaration annuelle)
 - Les sociétés résidentes de France, de l'UE ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale avec clause d'égalité de traitement (engagement de communiquer à l'administration certaines informations)

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

Cotisation Foncière des Entreprises

Une activité est passible de la CFE lorsqu'elle remplit simultanément les conditions suivantes.

- a. L'activité présente un caractère habituel.
- b. L'activité est exercée à titre professionnel, ce qui exclut les personnes qui se bornent à gérer leur patrimoine privé et les activités sans but lucratif.
- c. Il s'agit d'une activité non salariée.
- d. L'activité est exercée en France.

La CFE est assise sur la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière (terrains, constructions, installations...) situés en France.

Le montant de la CFE s'obtient en multipliant la base d'imposition par les taux d'imposition fixés par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre.

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

Taxe annuelle sur les bureaux en IDF

Les personnes (privées et publiques) qui, au 1er janvier, sont propriétaires, usufruitiers, preneurs à bail à construction, emphytéotes ou titulaires d'une occupation temporaire de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement annexées à ces locaux, sont redevables d'une taxe annuelle lorsque ces locaux sont situés dans la région Ile-de-France.

Depuis le 1er janvier 2015, une taxe additionnelle est applicable sur les surfaces de stationnement.

Le montant de la taxe est égal au produit de la superficie, exprimée en mètres carrés des locaux concernés par un tarif unitaire.

Les tarifs varient selon la nature des locaux et selon leur situation géographique en zone 1 (Paris et communes des Hauts-de-Seine), 2 (autres communes de l'unité urbaine de Paris telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget du 31 décembre 2012) ou 3 (autres communes de la région d'Ile-de-France). Ils sont actualisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice du coût de la construction.

II) La fiscalité de la détention d'un bien immobilier

La taxe de 3% (art. 990D et s. du CGI)

- Art. 990 D : « (...) *les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables, français ou étrangers, qui, directement ou indirectement détiennent un ou plusieurs immeubles en France (ou des droits réels sur ces immeubles) sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.* »
 - Ne sont pas à prendre en compte les immeubles affectés à l'activité professionnelle (autre qu'immobilière) exercée directement, ou indirectement, par l'entité détentrice
 - Echappe à la taxe les entités dont les immeubles situés en France représentent moins de 50% des actifs français détenus directement ou indirectement. Pour calculer ce seuil, on ne retient pas les immeubles affectés par ces entités (ou par celles interposées) à leur propre activité professionnelle (autre qu'immobilière) ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance. Les immeubles des marchands de biens & promoteur de biens sont pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière bien que non soumis à la taxe.
- Un certain nombre d'exceptions est toutefois prévu sous réserve de remplir certaines conditions et/ou obligations déclaratives :
- Société cotée, entités juridiques instituées en vue de gérer des régimes de retraite, certaines SPICAV retail...
 - Les sociétés résidentes de France, de l'UE ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale d'assistance administrative (nécessité d'une déclaration annuelle)
 - Les sociétés résidentes de France, de l'UE ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale avec clause d'égalité de traitement (engagement de communiquer à l'administration certaines informations)

III) La fiscalité de la gestion d'un bien immobilier

Une forme de société immobilière: le régime des SCI

- Les SCI constituent le véhicule traditionnellement utilisé pour investir dans l'immobilier locatif
 - Les autres types de sociétés rencontrés suivent les principes fiscaux de droit commun (sous réserve de l'application de certaines règles liées à la détention d'actifs immobiliers)
 - Des nouveaux véhicules d'investissement immobilier ont été créés plus récemment: ces entités ont pour activité principale la location et offrent une neutralité fiscale : les SIIC (régime purement fiscal) et les OPCI (régime juridique)
- La SCI a pour objet de donner des immeubles en location
- C'est une société non assujettie à l'IS, sauf option en faveur de cet imposition, et pour autant que son activité conserve effectivement un caractère civil et non commercial
 - Les SCI doivent limiter leur activité à une gestion non commerciale de leur patrimoine immobilier, à savoir la location d'immeubles non meublés
 - Les cessions d'immeubles sont possibles mais elles doivent rester accessoires et ne pas être qualifiées d'opérations spéculatives (cf. notion d'opération habituelle d'achat-revente)
 - Néanmoins, l'administration admet, à titre de tolérance, que la SCI ne soit pas assujettie à l'IS si ses recettes HT de nature IC sont inférieures à 10% de ses recettes totales HT
- Une SCI relève en principe du principe de transparence fiscale prévue par l'art. 8 :
 - Détermination du résultat au niveau de la SCI mais taxation du résultat entre les mains de ses associés en fonction de leur participation dans la société

III) La fiscalité de la gestion d'un bien immobilier

La location de l'immeuble détenu en direct et la TVA

- Les locations d'immeubles aménagés constituent des opérations commerciales soumises à la TVA
- Les locations de locaux nus et de terrains non aménagés sont en principe exonérées de TVA
 - ...mais une option en faveur de l'assujettissement à la tva est possible en cas de :
 - Location à un preneur non assujetti si le bail contient une mention expresse de l'option
 - Location à un preneur lui-même assujetti à la TVA