

## NOTE SUR LA FISCALITÉ DES ACTIONNAIRES DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI) DE TYPE SOCIÉTÉ DE PLACEMENT A PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE (SPPICAV)

### 1. REVENUS VERSES PAR LA SPPICAV

Les montants distribués sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et représentent :

- au minimum 85% du revenu distribuable de l'exercice précédent afférent aux produits d'actifs immobiliers,
- au minimum 50% des plus-values nettes immobilières réalisées
- l'intégralité du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par les sociétés filiales qui bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leurs activités immobilières.

Ils sont réglés dans un délai maximal de cinq mois après la clôture de l'exercice. Les sommes non distribuées sont mises en report à nouveau

#### 1-1 Actionnaires résidents fiscaux français

##### • Personnes physiques

Les revenus distribués par la SPPICAV aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France font l'objet d'une imposition en deux temps :

► L'année de leur versement, les revenus donnent lieu à un prélèvement forfaitaire non libératoire perçu à titre d'acompte d'impôt sur le revenu au taux de 12,8% sauf dispense<sup>1</sup>, calculé sur le montant brut des revenus, sans déduction de frais ou charges.

Les prélèvements sociaux sont appliqués lors du versement des revenus au taux global de 17,2% ; soit un prélèvement total de 30%.

► L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% (PFU) sous déduction de l'impôt prélevé à la source, soit une absence d'impôt complémentaire étant donné l'alignement des taux. La CSG acquittée est non déductible

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent renoncer à l'application du PFU et opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année ; à noter que les

revenus distribués par la SPPICAV n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40%.

En cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif, une fraction de la CSG acquittée (à hauteur de 6,8%) est déductible.

L'excédent éventuel du prélèvement forfaitaire effectué lors du versement sur le montant final d'impôt dû est restituable

Quel que soit le régime d'imposition choisi, ces revenus sont pris en compte dans le revenu fiscal de référence dont le montant entraîne au-delà de certains seuils le paiement de la Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR)<sup>2</sup>.

##### • Personnes morales

##### *Personne morale soumise à l'impôt sur le revenu*

Les revenus distribués sont inclus dans le résultat ordinaire de l'entreprise et soumis au **barème progressif de l'impôt sur le revenu** dans la catégorie de revenus dont relève l'entreprise, bénéfices industriels ou commerciaux, bénéfices agricoles ou bénéfices non commerciaux, sous réserve pour cette dernière catégorie que les actions de SPPICAV soient affectées à l'exercice de la profession.

##### *Personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés*

Les revenus distribués par la SPPICAV sont inclus dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (sans option possible pour le régime des sociétés mères et filiales).

#### 1-2. Actionnaires non-résidents : personnes physiques ou personnes morales

Les revenus distribués par la SPPICAV à un actionnaire dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumis en principe à une retenue à la source au taux de 12,8% ; ce taux peut être réduit conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Toutefois, ce taux est porté à 75% lorsque l'actionnaire est résident d'un Etat ou territoire non coopératif.

<sup>1</sup> Sur demande, les contribuables modestes peuvent demander à en être dispensés si le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 50.000 € pour les célibataires, divorcés ou veufs- ou 75.000 € en cas d'imposition commune ;

<sup>2</sup> CEHR applicable quand le revenu fiscal de référence excède 250.000 € -contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés- ou 500.000 € (contribuables mariés ou pacés soumis à imposition commune)

## 2- CESSION D' ACTIONS de SPPICAV

### 2-1-Actionnaires résidents fiscaux français

#### • Personnes physiques

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions ou de rachats d'actions de SPPICAV relèvent du régime fiscal des plus-values de cessions de valeurs mobilières qui diffère selon que les titres de SPPICAV ont été acquis avant ou après le 1er janvier 2018

Les plus-values réalisées, dont le calcul s'effectue sans abattement pour durée de détention sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). La CSG n'est pas déductible

Le contribuable peut opter pour l'imposition au barème progressif, et renoncer au PFU de 30%. Cette option est globale (elle concerne non seulement les plus-values sur titres mais également les revenus mobiliers), et elle permet la déduction d'une fraction de la CSG (6,8%) sur le revenu global imposable.

Pour les seules plus-values dégagées à raison de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'option ouvre droit à l'application des abattements proportionnels pour durée de détention (50 % si détention d'au moins 2 ans et moins de 8 ans et 65 % si détention depuis au moins 8 ans) ;

Pour les titres acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 l'option pour le barème ne permet pas de bénéficier d'abattement pour durée de détention.

Les moins-values de cession d'actions de SPPICAV subies au cours d'une année sont imputées impérativement sur les plus-values de même nature (plus-values de cessions de valeurs mobilières) imposables au titre de la même année, avant application des abattements pour durée de détention. L'excédent de moins-values est imputable sur les plus-values des 10 années suivantes.

#### • Personnes morales

##### *Personne morale soumise à l'impôt sur le revenu*

Les profits ou pertes réalisés à l'occasion du rachat ou de la cession d'actions de SPPICAV suivent le régime des plus ou moins-values prévu à l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts.

Lorsque les actions ont été détenues depuis moins de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à court terme comprise dans le résultat ordinaire de l'entreprise soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie de revenus dont relève l'entreprise. Lorsque les actions sont détenues depuis plus de deux ans, la plus-value ou moins-value est à long terme ; la plus-value à long terme est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% (30% avec les prélèvements sociaux).

##### *Personne morale soumise à l'IS*

Dans les entreprises soumises à l'IS, le profit ou la perte constaté lors de la cession ou du rachat d'actions de SPPICAV est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des SPPICAV étant tous expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme (CGI art. 219, I-a ter nouveau).

Les profits réalisés sont donc imposés au taux normal d'impôt sur les sociétés.

### 2-2 Actionnaires non-résidents fiscaux français

Sous réserve des conventions internationales, la plus-value de cessions ou de rachat d'actions de la SPPICAV dont l'actif immobilier est majoritairement composé d'immeubles situés en France, par un actionnaire qui détient au moins 10% du capital de la SPPICAV et dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du code général des impôts. Le taux du prélèvement varie selon que le cédant est une personne physique ou une personne morale.

#### • Personnes physiques

Le taux du prélèvement est de 19% pour les personnes physiques quelle que soit leur résidence fiscale (y compris en dehors de l'Union Européenne ou de l'Espace économique européen). Ce prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux sont exigibles au taux global actuel de 17,2% ; **toutefois**, les personnes relevant d'un régime obligatoire de sécurité sociales d'un autre Etat membre de l'Union européenne, de l'Espace économique européen ou de Suisse, et n'étant pas à la charge d'un régime obligatoire français de sécurité sociale ne sont assujetties qu'au prélèvement social de 7,5%.

#### • Personnes morales

Le taux du prélèvement est celui du taux de l'impôt sur les sociétés, soit en principe 28% en 2020, 26,5% en 2021<sup>3</sup>. Ce prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur les sociétés ; il vient simplement s'imputer sur l'impôt sur les sociétés et il est restituable en cas d'excédent ;

La restitution est toutefois réservée, outre les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne, aux personnes morales résidentes d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif.

<sup>3</sup> Selon la loi 2019-1479 du 28-12-2019 aménageant la trajectoire de baisse du taux normal de l'IS

### 3 DROITS D'ENREGISTREMENT

La cession ou le rachat d'actions de SPPICAV est exonéré du droit d'enregistrement de 5% applicable aux cessions d'actions de sociétés à prépondérance immobilière, sauf :

- lorsque l'acquéreur, personne physique, détient ou détiendra à la suite de son acquisition plus de 10% d'actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères ou sœurs, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés dont lui-même ou les personnes précitées détiendraient plus de 50% des droits financiers et des droits de vote.
- lorsque l'acquéreur, personne morale ou fonds, détient ou détiendra plus de 20% des actions de l'OPCI.

L'assiette des droits correspond au prix de cession, ou à la valeur réelle des actions si celle-ci s'avère supérieure.

▪

Nota : Il appartiendra à chaque actionnaire de se déclarer auprès de la Société de Gestion en cas de dépassement de ces seuils.

### 4- PEA

Les actions de SPPICAV ne sont pas éligibles au PEA.

### 5-TVA

Les taux de TVA applicables au du 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont les suivants :

- Taux normal : 20% ;
- Taux intermédiaire (applicable notamment aux travaux de réparation et d'entretien dans les habitations achevées depuis plus de 2 ans, etc.) : 10% ;
- Taux réduit (notamment énergie, travaux d'amélioration de la qualité énergétique des habitations, etc.) : 5,5% ;
- Taux super réduit : 2,1%

Les informations communiquées dans cette note ne sont pas contractuelles. Le traitement fiscal dépend de votre situation et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Pour en savoir plus sur les régimes fiscaux applicables, n'hésitez pas à contacter votre conseiller fiscal ou votre centre des impôts.

AEW Ciloger

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Téléphone : 01.78.40.53.00 - Télécopie : 01.78.40.66.04 - Courrier électronique : [contact-associés@eu.aew.com](mailto:contact-associés@eu.aew.com) - Site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 € - 329 255 046 RCS Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 du 10/07/2007 - Agrément AMF en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »