

PLUS-VALUES SUR TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE RÉALISÉES PAR DES RÉSIDENTS PERSONNES PHYSIQUES

La loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime de taxation des plus-values immobilières. Dans le cadre de cette réforme, une nouvelle définition restrictive des titres de société à prépondérance immobilière a été instituée. Au titre des nouvelles dispositions, une personne physique qui cède les titres d'une société de personnes à prépondérance immobilière pourra désormais, sous certaines conditions, bénéficier du régime des plus-values immobilières.

Rappels des modalités d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

Le régime d'imposition des plus-values immobilières s'applique aux cessions à titre onéreux d'immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par les personnes physiques, à l'exclusion de certains titulaires de pensions de vieillesse ou carte d'invalidité, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition supporté à l'origine par le cédant. Une fois déterminée, cette plus-value brute est diminuée d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (l'exonération est ainsi totalement acquise au bout de quinze années de détention). La plus-value immobilière nette réalisée supporte un prélèvement libératoire de 16 %, prélevé généralement par le notaire. A ce taux d'imposition, il convient d'ajouter les prélèvements sociaux de 11 % actuellement.

Quelles sont les sociétés à prépondérance immobilière dont les titres peuvent bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers ?

Seules les cessions de titres de sociétés relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Remarque

Le régime des plus-values immobilières des particuliers ne s'applique plus aux cessions de titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option, même lorsque leur actif est composé de plus de 50 % par des immeubles. De telles cessions relèvent du régime des plus-values privées sur valeurs mobilières prévu par l'article 150-0 A du Code général des impôts. Par ailleurs, notons qu'aucun abattement pour durée de détention ne peut s'appliquer compte tenu du caractère immobilier de l'entreprise.

Comment s'apprécie la notion de prépondérance immobilière pour l'application du régime des plus-values immobilières des particuliers ?

Depuis le 1^{er} janvier 2004, sont considérés à prépondérance immobilière, pour l'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, les titres des sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou droits portant sur des immeubles non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation. Les éléments d'actifs doivent être estimés à leur valeur réelle.

Remarque

Le caractère immobilier prépondérant s'appréciant à la clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient l'opération de cession, il n'est donc pas tenu compte de la composition de l'actif à la date de cession des titres.

Comment s'apprécie la proportion de 50 % pour déterminer la prépondérance immobilière ?

Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- la valeur vénale 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, et des droits portant sur des immeubles ;
- et la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social, y compris les immeubles, affectés ou non à l'exploitation.

Remarque

L'administration (BOI 8 M-1-05 du 4 août 2005) prévoit que les droits détenus dans le cadre d'un

contrat de crédit-bail immobilier par la société constituant, tant qu'elle n'acquiert pas la propriété de l'immeuble, des droits de nature mobilière. Ils ne sont donc pas à prendre en compte au numérateur pour l'appréciation de la prépondérance immobilière.

Quelles sont les conséquences si la société à prépondérance immobilière dont les titres sont cédés n'a pas clôturé trois exercices ?

Jusqu'à l'adoption de la loi de finances pour 2008, l'administration (BOI 8 M-1-04 n° 93 du 14 janvier 2004) prévoyait que si la société dont les titres sont cédés n'avait pas encore clos son troisième exercice, le régime d'imposition applicable aux plus-values réalisées lors de la cession des droits était nécessairement celui des plus-values sur valeurs mobilières.

La loi de finances pour 2008 assouplit les modalités d'appréciation de la prépondérance immobilière en présence de sociétés n'ayant pas clos trois exercices. Ainsi, pour les cessions et les rachats intervenus à compter du 1^{er} janvier 2008, si la société dont les titres sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

Exemple

Monsieur X décide de céder, en 2008, les titres détenus dans une société relevant des articles 8 et 8 ter du CGI. L'actif de la société est composé pour plus de 50 % par des immeubles. Créée en 2006, elle a clos son deuxième exercice le 31 décembre 2007. Le régime des plus-values immobilières va s'appliquer aux cessions de titres réalisées par Monsieur X dès lors qu'à la clôture des exercices clos le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2007, la société remplit les conditions de la prépondérance immobilière.

Afin d'optimiser vos cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour un diagnostic approfondi.