

Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Le régime des SIIC a été introduit en 2003 et a très largement contribué à restaurer la compétitivité des sociétés immobilières cotées françaises et l'attractivité de la France en matière immobilière. Nos voisins européens ne s'y sont pas trompés et ont à leur tour créé des véhicules d'investissements immobiliers transparents équivalents (UK-REIT, G-REIT en Allemagne, SIIQ en Italie et plus récemment SOCIMI en Espagne). Depuis la création du régime, plusieurs mesures sont successivement venues le compléter, l'améliorer ou mettre fin à certaines situations abusives. Le 5^{ème} volet du régime voté lors de la loi de Finances pour 2009 a permis d'ajuster le régime compte tenu du contexte de crise financière notamment en reportant au 1^{er} janvier 2010 l'entrée en vigueur de la condition de détention d'un SIIC à moins de 60% par un actionnaire unique ou un groupe d'actionnaire agissant de concert.

Olivier Mesmin et Christine Daric du Cabinet Baker & McKenzie ont, en tant que conseils exclusifs de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), participé à l'élaboration et à la discussion de l'ensemble des textes formant le régime des SIIC. La présente note a pour objet de résumer les principales dispositions de ce régime en tenant compte des derniers développements.

Le régime des SIIC a été créé par la loi de finances pour 2003 (n°2002-1575 du 30 décembre 2002) publiée au Journal Officiel du 31 décembre 2002. Ce texte a fait l'objet d'un décret n°2003-645 du 11 juillet 2003 publié au JO le 13 Juillet 2003 et l'administration fiscale a produit ses commentaires dans une instruction du 25 septembre 2003 (BOI 4 H-5-03). La loi de finances pour 2004 (n°2003-1311 du 30 décembre 2003) a précisé le régime des distributions des sommes ayant été soumises à l'exit tax et la loi de finances pour 2005 (n° 2004-1484) du 30 décembre 2004 a instauré un régime de faveur des externalisations d'actifs via des apports vers les SIIC (SIIC 2) et des fusions et étendu le bénéfice du régime aux droits afférents à un contrat de crédit-bail. La loi de finances rectificative pour 2005 (n°2006-1771) du 30 décembre 2006 prévoit de nouvelles conditions d'éligibilité et d'exonération en fonction des actionnaires des SIIC et prolonge le régime SIIC 2 en l'aménageant et l'étendant aux cessions d'actifs (SIIC 3). La loi de finances pour 2008 (n°2007-1822 du 24 décembre 2007) a étendu le régime SIIC 3 aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière et les cas d'exonérations de dividendes et a créé de nouvelles conditions pour pouvoir bénéficier du régime

d'exonération (SIIC 4). La loi de finances pour 2009 (n°2008-1425 du 27 décembre 2008) a reporté l'entrée en vigueur du plafond de détention de 60% pour les actionnaires, relevé le taux de 16,5% à 19%, modifié les règles de sortie définitive et de retour dans le régime d'exonération et étendu le champ d'application du régime (SIIC 5). La loi de finances rectificative pour 2009 (n°2009-1674 du 30 décembre 2009) a assoupli les conditions d'option pour le régime des sociétés étrangères, facilité la mise en place de partenariats entre SIIC et SPICAV au travers d'une filiale commune optant pour le régime d'exonération et élargi les possibilités pour une SIIC ou ses filiales de céder des actifs en exonération de plus value à d'autres sociétés du même groupe.

I. Champ d'application

1.1. LA SIIC

Ce régime est ouvert sur option aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français, ou sous certaines conditions, étranger, et dont le capital social est supérieur ou égal à 15 millions d'euros.

Une société cotée souhaitant opter pour le régime à compter du 1^{er} janvier 2007 doit également remplir les 2 conditions suivantes :

- ⇒ à la date d'effet de son option, son capital et ses droits de vote doivent être détenus à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote.
- ⇒ La participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert au sens du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60% du capital social et des droits de vote.

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et / ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

Les revenus des immeubles sont visés par l'exonération mais également les droits afférents

à un contrat de crédit-bail dès lors qu'ils ont été acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005, les revenus locatifs provenant d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics (Loi de Finances pour 2009) et les droits réels (usufruit, baux à construction, baux emphytéotique). Les activités de gestion de parkings sont également éligibles au régime dès lors qu'elles constituent l'accessoire d'une activité de location d'immeuble.

La SIIC et/ou ses filiales peuvent également exercer à titre accessoire une autre activité, par exemple une activité de marchand de biens, de gestion ou de promotion immobilière. Le caractère principal de cet objet s'apprécie société par société de la manière suivante : la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ces activités ne doit pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société considérée. Si la SIIC ou une de ses filiales exerce une activité de crédit-bail immobilier, l'actif brut de la société concernée ne doit pas être constitué à plus de 50% d'encours net de crédit-bail immobilier.

Aucune condition spécifique n'est prévue concernant le niveau d'endettement de la société.

Enfin, le régime est ouvert aux sociétés étrangères qui remplissent les conditions et s'applique à leurs actifs situés en France.

1.2. LES FILIALES DE LA SIIC

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par la SIIC et (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010, une filiale détenue conjointement par une ou plusieurs SIIC et SPPICAV peuvent également opter pour le régime d'exonération dans les mêmes conditions.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, le régime d'exonération est également ouvert aux filiales détenues conjointement par plusieurs SIIC (et non par une seule) ce qui devrait faciliter les partenariats entre SIIC.

Le régime est applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'IS (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

II. Entrée dans le régime

2.1. L'OPTION

2.1.1. Un régime optionnel

Ce régime est ouvert sur option à toutes les sociétés et à leurs filiales soumises à l'IS remplissant les conditions ci-dessus énoncées. Il est ainsi possible de procéder à un arbitrage concernant les filiales entrant dans le régime et de ne choisir de les intégrer que lors d'un exercice postérieur à celui au cours duquel la SIIC a exercé son option. Il est également possible de faire opter une nouvelle filiale.

Une fois exercée, l'option est définitive et irrévocable. Elle est également globale et vise donc tous les actifs éligibles au régime détenus par la société qui opte y compris les actifs étrangers (voir toutefois paragraphe 2.2.3).

2.1.2. Modalités d'exercice de l'option

⇒ Délai

L'option peut être exercée par la SIIC et ses filiales avant la fin du 4^{ème} mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise au présent régime.

⇒ Formalisme

L'option est notifiée sur papier libre ou par voie électronique au service des impôts auprès duquel est souscrite la déclaration de résultats de la société qui opte. Lors de la notification de son option, la SIIC doit fournir la liste des filiales qui optent en indiquant leur dénomination, l'adresse de leur siège social, le numéro de SIRET et la répartition de leur capital.

⇒ Date d'effet

La date d'effet de l'option est le 1^{er} jour de l'exercice au cours duquel elle est exercée.

En ce qui concerne les conditions, celles-ci sont appréciées à la date d'effet de l'option, c'est à dire au premier jour de l'exercice au cours duquel l'option est notifiée.

L'administration précise que les conditions pour bénéficier du régime doivent être respectées de façon continue sur les exercices couverts par l'option.

2.2. CONSEQUENCES DE L'OPTION

L'exercice de l'option entraîne toutes les conséquences de la cessation d'entreprise avec toutefois certaines atténuations.

- ⇒ Les sociétés qui optent pour le régime sont tenues d'adresser leur déclaration de résultats intégrant les modalités de calcul de l'assiette soumise à l'exit tax (ci-après § 3.2) dans les 60 jours de l'option.

2.2.1. La cessation d'entreprise

L'option entraînant cessation d'entreprise a pour conséquence :

- ⇒ La sortie des sociétés du groupe d'intégration fiscale auquel elles appartiennent avec toutes les conséquences y attachées et, notamment, la déneutralisation de certaines opérations intra-groupes (abandons de créances de moins de 5 ans, cessions d'immobilisation).
- ⇒ L'imposition des résultats d'exploitation de l'exercice.
Toutefois, l'option ayant un effet rétroactif au 1^{er} jour de l'exercice au cours duquel elle est effectuée, il n'y aura aucune conséquence.
- ⇒ L'imposition des bénéfices en sursis d'imposition et, notamment, l'imposition des reprises de provisions antérieurement déduites d'un point de vue fiscal.

En revanche, il est prévu un nouveau régime en ce qui concerne les plus-values latentes qui sont soumises soit à « l'exit tax », soit à un mécanisme de sursis d'imposition.

2.2.2. L'exit tax

L'option pour le régime entraîne l'imposition immédiate au taux de 19% des plus-values latentes (ce taux était de 16,5% avant le 1^{er} janvier 2009) (i), sur les immeubles détenus directement ou indirectement par la SIIC et ses filiales soumises à l'IS optant pour le régime et (ii) sur les parts des sociétés de personnes détenues par la SIIC et ses filiales soumises à l'IS optant pour le régime.

L'exit tax sera également perçue sur les plus-values latentes sur les droits afférents aux contrats de crédit-bail uniquement si ceux-ci ont été acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005 et certains droits réels immobiliers.

L'exit tax n'est pas due sur les plus-values latentes des immeubles - y compris le siège social - détenus par les sociétés de personnes.

L'assiette de l'exit tax est une assiette fiscale, calculée par référence à la valeur fiscale des biens immobiliers ou des parts des sociétés de personnes.

Ainsi, l'assiette de l'exit tax comprend :

- ⇒ Les plus-values en sursis d'imposition à la suite d'une opération de fusion ou d'apport partiel d'actif ou précédemment neutralisées dans le cadre du régime de l'intégration fiscale.
- ⇒ Les conséquences éventuelles de l'application de la jurisprudence Quemener du Conseil d'Etat¹ emportant correction de la valeur fiscale des titres des sociétés de personnes.

En outre, l'administration fiscale admet de comprendre dans la base soumise à l'exit tax les plus-values sur les constructions en instance de réintégration.

L'assiette de l'exit tax est calculée société par société. Ainsi, les plus et moins values peuvent se compenser au niveau d'une même société. Les déficits reportables (déficits ordinaires, ARD et moins-values à long terme à hauteur de 19/33,33è) existants sont imputables sur l'assiette de l'exit tax. En cas de moins-value nette, celle-ci peut être compensée avec les résultats de cessation soumis au taux normal de 33,1/3% ou réduit de 15%.

Les contributions additionnelles ne sont pas applicables en sus de cette exit tax.

L'exit tax est payable à raison d'un quart le 15 décembre de l'exercice de l'option et d'un quart au plus tard le 15 décembre de chacun des 3 exercices suivants.

2.2.3. Immeubles situés à l'étranger

L'option est globale et vise donc tous les immeubles y compris ceux situés à l'étranger. Toutefois, ces immeubles sont de fait exclus de l'option lorsque la convention fiscale conclue entre la France et l'Etat étranger où ils sont situés prévoit l'imposition exclusive dans cet Etat.

Lorsque le droit d'imposer n'est pas exclusivement attribué à l'Etat étranger, l'administration fiscale admet que ces immeubles ne soient pas retenus lors de l'option pour le régime ou lors de leur acquisition si elle est postérieure, afin d'éviter une double imposition. Cette décision d'exclusion doit être notifiée à l'administration fiscale et est définitive.

¹ Conseil d'Etat 16/02/2000 n° 133296 SA Ets Quemener.

2.2.4. Plus-values latentes n'étant pas soumises à l'exit tax

Les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres que celles soumises à l'exit tax et, notamment, celles relatives aux activités accessoires, aux droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier conclu ou acquis antérieurement au 1^{er} janvier 2005 ou aux titres de filiales soumises à l'IS optant pour le régime ne sont pas imposées et bénéficient d'un sursis d'imposition jusqu'au jour de la cession de l'actif concerné.

Le mécanisme est subordonné à l'engagement de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des actifs concernés d'après la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime. Cet engagement doit figurer dans l'option pour le régime.

2.3. REGLES COMPTABLES

Dans un avis n°2003-C rendu le 11 juin 2003, le comité d'urgence du CNC a précisé que, lorsque les SIIC procèdent à une réévaluation comptable de leurs immobilisations dans leurs comptes sociaux, l'écart de réévaluation correspondant aux actifs éligibles au nouveau régime et pour lesquels l'exit tax est acquittée, est comptabilisé net du montant de l'exit tax dès l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'option est exercée. En l'absence de réévaluation, l'exit tax est comptabilisée en charges.

L'absence d'imposition des plus-values latentes sur les actifs hors champ d'application de l'exit tax est applicable en cas de réévaluation effectuée à l'occasion de l'exercice de l'option. Cette atténuation est subordonnée à la double condition que la société prenne l'engagement mentionné au paragraphe 2.2.4 et produise chaque année dans ses déclarations de résultat un état faisant apparaître la valeur comptable, la valeur fiscale servant de calcul du résultat imposable des cessions ultérieures et la valeur réévaluée des actifs concernés.

Enfin, dans un avis n°2003-10 du 24 juin 2003, le CNC a précisé que l'écart de réévaluation peut être considéré comme à transférer à un compte de réserves distribuables soit lors de la cession de l'immobilisation réévaluée, soit au fur et à mesure de la constatation du supplément d'amortissement relatif à la partie réévaluée de l'immobilisation à condition que la société soit bénéficiaire.

III. Régime d'exonération

3.1. SECTEUR EXONERE

3.1.1. Les bénéficiaires retirés de la location des immeubles ou droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous location d'immeubles pris en crédit-bail par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, ses établissements publics, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics sont exonérés d'impôt sur les sociétés à condition d'être distribués à hauteur de 85% au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.

3.1.2. Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, des titres des sociétés soumises à l'IS ayant opté pour le régime et des titres des sociétés de personnes détenues par la SIIC ou une de ses filiales ayant opté sont exonérées d'impôt sur les sociétés à condition d'être distribuées à hauteur de 50% au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.

3.1.3. Ces exonérations ne sont susceptibles de s'appliquer que pour les contrats de crédit-bail acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005. Les contrats conclus antérieurement à cette date demeurent dans le secteur imposable.

3.1.4. Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5% au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant au moins 2 ans.

3.1.5. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes appréhendée par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

3.1.6. Le montant total de l'obligation de distribution est limité au résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré. Il est également plafonné au bénéfice comptable, l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable étant reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs.

3.1.7. L'administration prévoit une clef de répartition des charges en fonction des produits du secteur exonéré compte tenu des obligations de distribution différentes dépendant de la nature des produits. Le principe est l'affectation exclusive et totale (par exemple : les amortissements sont affectés au secteur locatif). A défaut, cette répartition sera effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits de l'opération considérée et, au dénominateur, le montant total des produits du secteur exonéré.

3.2. SECTEUR IMPOSABLE

- 3.2.1. Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun. Les déficits antérieurs à l'option pour le régime n'ayant pu être imputés sur le résultat de cessation ou l'assiette de l'exit tax sont définitivement perdus.
- 3.2.2. Les charges et les produits communs (notamment financiers) au secteur taxable et au secteur exonéré doivent faire l'objet d'une répartition de la manière suivante : le principe retenu est celui de l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible à l'un ou l'autre des secteurs. En cas d'impossibilité d'affectation exclusive, les charges communes sont affectées au secteur exonéré sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits (loyers, PV, dividendes) du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.
- 3.2.3. L'administration prévoit en outre une méthode particulière d'affectation des charges et produits financiers. Les produits financiers nets sont considérés comme relevant du secteur taxable. A défaut d'affectation exclusive, les charges financières nettes du secteur exonéré se calculent sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des éléments d'actifs.
- 3.2.4. Cas particulier des actifs devenant éligibles au régime d'exonération.

L'article 208C ter permet la perception de l'exit tax au taux de 19% (16,5 % avant le 1^{er} janvier 2009) dès lors que postérieurement à l'option pour le régime des SIIC, des immeubles, droits afférents à des contrats de crédit-bail ou participation dans des sociétés relevant de l'article 8 deviennent éligibles au régime d'exonération. La plus-value latente est alors réintégrée par parts égales sur une période de 4 ans, ce qui permet d'étaler l'imposition.

Cette disposition concerne principalement les immeubles ayant été financés par crédit-bail conclus ou acquis avant le 1^{er} janvier 2005 qui deviennent éligibles à l'exonération du fait de la levée d'option². Elle concerne également les cas où des sociétés de capitaux se transformeraient en société de personnes et les cas où une société soumise au régime de l'article 208C absorbe une société qui ne l'est pas (voir ci-après § V.).

3.3. SIIC 4 / SIIC 5 : ACTIONNAIRE MAJORITAIRE ET PRELEVEMENT DE 20%

3.3.1. La participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert au sens des dispositions du Code du Commerce est limitée à **moins de 60% du capital social et des droits de vote** de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la SIIC au titre de l'exercice concerné. Cette condition est applicable **au titre des résultats des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007** pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et à **compter du 1^{er} janvier 2010 (SIIC 5)** pour celles ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007.

Cette condition est appréciée **de manière continue** au cours d'un exercice et n'est pas applicable si les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. Lorsque ce plafond de 60% n'est pas respecté, il est prévu une période de régularisation jusqu'à l'expiration du délai pour déposer la déclaration au titre de l'exercice de dépassement en cas de dépassement de ce seuil en raison d'une OPA/OPE, d'une opération de restructuration ou d'une opération de conversion ou de remboursement d'obligations. Ce délai expire à la clôture de l'exercice du dépassement dans les autres cas.

Pendant la période de régularisation, le régime d'exonération est suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun sur ses revenus locatifs, plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière et dividendes provenant de filiales exonérées. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant des amortissements qui a été déduit pendant la période d'exonération.

Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19%.

² La réintégration de l'article 239 sexies du CGI demeurera imposable à l'IS au taux de droit commun.

La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes sauf dans les cas d'OPA/OPE, de restructuration, de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. A défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites au paragraphe 4 ci-dessous.

- 3.3.2. La SIIC est redevable **d'un prélèvement au taux de 20%** sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant **directement ou indirectement 10% ou plus** de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent sur les dividendes distribués par la SIIC.

Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une SIIC ou une société étrangère soumise à un régime d'exonération équivalent, dont les associés détenant au moins 10% de leur capital sont soumis à IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Un mécanisme d'imputation au niveau de la SIIC mère est prévu en cas de distribution par une SIIC et du paiement du prélèvement par la SIIC fille. Cette disposition est en principe applicable que la société ayant opté pour le régime des SIIC soit française ou étrangère.

Ne sont pas considérés comme soumis à un impôt équivalent à l'IS français les produits perçus lorsqu'il sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'IS qui aurait été dû dans les mêmes conditions en France.

Ce prélèvement est recouvré et contrôlé comme en matière d'IS, n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il est payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende.

Ce prélèvement est applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

3.4. REGIME FISCAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES EN VERTU DE L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

- 3.4.1. Les distributions effectuées par les filiales ayant opté pour le régime à d'autres filiales ayant opté pour le régime ou à la SIIC sont exonérées d'IS à condition d'être intégralement redistribuées.
- 3.4.2. Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne donnent pas lieu à l'application du régime des sociétés mères pour

la société qui les reçoit. En revanche, elles donnent lieu pour les personnes physiques à l'abattement de 40%.

- 3.4.3. La loi permet d'imposer au taux de 10% les distributions de dividendes des SIIC reçues par les organismes à but non lucratif, tels les établissements publics et les caisses de retraite.
- 3.4.4. S'agissant des personnes physiques, elles pourront être exonérées d'impôt sur les dividendes distribués par les SIIC en inscrivant les titres de la SIIC dans leur PEA.
- 3.4.5. S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront soumis en France à une retenue à la source dont le taux pourra être réduit en vertu des conventions fiscales internationales. L'exonération de retenue à la source sur le fondement de la Directive mère/fille ne devrait pas être applicable.

3.5. CAS DES DISTRIBUTIONS PRELEVEES SUR LES SOMMES AYANT SUPPORTE L'EXIT TAX

La distribution des plus-values ayant été soumises à l'exit tax se fait sans fiscalité supplémentaire au niveau de la société distributrice.

Au niveau des associés personnes physiques, l'abattement de 40% est applicable à la distribution des sommes ayant été soumises à l'exit tax.

En ce qui concerne les associés personnes morales, le régime d'exonération des sociétés mères est applicable sous les conditions habituelles.

3.6. FORMALISME

La SIIC et ses filiales qui ont opté doivent joindre à leur déclaration de résultat un état, conforme au modèle établi par l'administration, qui fait apparaître la décomposition de leur résultat fiscal et de celui des organismes visés à l'article 8 du CGI selon les opérations réalisées (revenus locatifs, plus-values, dividendes) ainsi que les obligations de distribution y afférentes et le respect des obligations antérieures.

La SIIC doit en outre joindre à sa déclaration de résultat la liste mise à jour des filiales ayant opté.

IV. Sanctions

En cas de non-respect de l'obligation de distribution, la société concernée est imposée dans les conditions de droit commun sur l'ensemble de son secteur exonéré au titre de l'exercice en cause.

La loi de Finances pour 2009 a durci les sanctions en cas de sortie définitive du régime des SIIC.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95% par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération. La seule conséquence étant alors la perte de l'exonération de l'exercice en cause.

A compter du 2 janvier 2009, les bénéfices du secteur exonéré qui n'ont pas été distribués (Loi de Finances pour 2009) deviennent imposables à l'IS au taux de droit commun. Une imposition complémentaire de 25% est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. En outre, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension elle doit s'acquitter en sus des sanctions précitées d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19% des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

V. Restructurations

5.1. FUSIONS ET APPORTS PARTIELS D'ACTIFS

La loi de finances pour 2005 prévoit que les dispositions du régime de faveur des fusions des articles 210A et suivants du CGI sont applicables aux SIIC ou leurs filiales ayant opté pour le régime de l'article 208 C. La seule condition posée est que la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour les obligations de distributions non encore satisfaites.

Le régime de faveur est adapté de la manière suivante :

- exonération du boni de fusion sous condition de distribution de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de sa réalisation ; compte tenu de l'obligation comptable de fusionner à la VNC deux sociétés placées sous un contrôle commun, le boni ne devrait en principe refléter que les bénéfices et réserves de la société absorbée n'ayant pas encore été distribués,
- réintégration par parts égales sur une période de quinze ans de la plus-value réalisée sur les éléments amortissables (par

ex les constructions) dans le résultat exonéré soumis à obligation de distribution de 85% ; En principe, en cas de cession de l'immeuble, selon nos informations, l'administration fiscale devrait admettre que le montant de cette plus-value non encore réintégré soit exonéré sous condition de distribution à hauteur de 50 % avant la fin du 2^{ème} exercice qui suit la cession.

Par ailleurs, la fusion entre deux SIIC n'entraîne pas la remise en cause du régime de faveur à condition que les obligations de distribution non encore satisfaites par la SIIC absorbée soient reprises par la SIIC absorbante aux termes d'un engagement inscrit dans le traité de fusion.

En cas d'absorption par une SIIC ou une de ses filiales soumises au régime de l'article 208C d'une société non soumise au régime, l'exit tax sera perçue sur la plus-value latente sur les immeubles, titres de sociétés de personnes ayant une activité SIIC droits réels et droits afférents à un contrat de crédit-bail qui deviennent éligibles au régime. Notons que le régime de faveur est applicable dans les conditions de droit commun au secteur imposable.

Une instruction devrait venir préciser ce régime.

5.2. CESSION D'IMMEUBLES

Est exonérée sans condition de distribution la plus value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du CGI. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 85% le sur-amortissement correspondant (intégration de la plus-value sur 15 ans).

VI. SIIC 3 : Externalisation de patrimoine immobilier - 31 décembre 2011

L'article 210 E du CGI permet, sous certaines conditions, d'imposer à l'IS au taux de 19% (16,5% avant le 1^{er} janvier 2009) - auquel il convient d'ajouter les contributions additionnelles – les plus-values nettes réalisées lors de la cession d'immeubles, parts de sociétés à prépondérance immobilières, droits afférents à un contrat de crédit-bail ou de certains droits réels immobiliers par une personne morale soumise à l'IS dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à

l'épargne ou agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et ayant une activité de foncière³. **La société cessionnaire doit s'engager à conserver le bien concerné pendant cinq ans**

La notion d'appel public à l'épargne (APE) doit au sens du dispositif SIIC 3 être caractérisée par l'émission de titres donnant obligatoirement accès au capital, excluant ainsi les autres formes d'APE (notamment par voie d'émission d'obligations cotées). Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006, sont susceptibles de faire bénéficier les vendeurs de ce régime fiscal attractif les filiales de SIIC ou SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération de l'article 208 C pour autant qu'elles demeurent dans ce régime pendant au moins 5 ans à compter de l'acquisition.

L'engagement de conservation doit être pris dans l'acte d'acquisition et joint par les sociétés cessionnaires et cédantes à leur déclaration de résultats. La loi de Finances pour 2009 est venue confirmer la possibilité d'appliquer ce régime dans le cas d'un immeuble devant faire l'objet d'une démolition totale ou partielle dès lors que cette démolition est réalisée en vue de la reconstruction totale ou partielle, la réhabilitation ou la rénovation de l'immeuble et que ces opérations sont achevées dans les 5 années qui suivent l'acquisition.

Le non-respect de l'engagement de conservation est sanctionné par une amende égale à 25% de la valeur d'acquisition du bien. La même amende est applicable si la société cessionnaire est une filiale de SIIC ou SPPICV qui ne demeure pas dans le régime d'exonération pendant au moins 5 ans. **Cette disposition s'applique aux transactions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011** et concerne en pratique principalement les cessions faites au bénéfice de SIIC, de SCPI et aux OPCI sous la forme sociétaire (SPPICAV). Elle a pour objet d'inciter l'externalisation du patrimoine immobilier des entreprises industrielles ou commerciales vers les foncières.

* _ * _ *

Personnes à contacter**Olivier Mesmin**

Avocat à la Cour – Associé

Tel : + 33 (1) 1 44 17 59 92olivier.mesmin@bakernet.com**Christine Daric**

Avocat à la Cour – Associée

Tel : + 33 (1) 1 44 17 59 05christine.daric@bakernet.com

#498193-v2

© Baker & McKenzie, Janvier 2010

³ C'est-à-dire ayant pour activité l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de les louer ou la détention de participations dans des sociétés ayant le même objet.