

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

1. Revenus versés aux personnes physiques résidentes fiscales en France

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

- au minimum 85% de la fraction du résultat distribuable de l'exercice afférent aux produits d'actifs immobiliers ;
- au minimum 50% des plus-values nettes réalisées lors de la cession d'actifs immobiliers ;
- au minimum 100% de la fraction du résultat net de l'exercice afférent aux produits distribués par les sociétés de capitaux filiales qui bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

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

L'ensemble des revenus distribués par la SPPICAV aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale à 30%.

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas, les dividendes n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40%.

Avant d'être imposés au barème progressif, ces revenus font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8% calculé sur le montant brut des revenus perçus, sans déduction des frais et charges qui peuvent grever ce revenu. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu, imputable sur l'impôt dû l'année suivante et est, en cas d'excédant, restituable.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75.000 € (contribuables soumis à une imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

Les dividendes versés aux actionnaires sont également soumis lors de leur versement aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (dont 0,5% de CRDS, 9,9% de CSG, 4,5% de prélèvement social, 0,3% de contribution additionnelle et 2% de prélèvement de solidarité).

2. Revenus versés aux personnes morales fiscalement domiciliées en France

2.1. Cas de l'actionnaire personne morale soumis 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 des bénéficiaires industriels ou commerciaux,

des bénéficiaires agricoles ou des bénéficiaires non commerciaux, sous réserve pour cette dernière catégorie que les actions de SPPICAV soient affectées à l'exercice de la profession.

2.2. Cas de l'actionnaire personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Si l'actionnaire est une entreprise 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.

3. Revenus versés à des personnes physiques ou morales fiscalement domiciliées hors de France

Sous réserve des conventions internationales, les revenus distribués par la SPPICAV à un actionnaire dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumis à la retenue à la source relative aux dividendes distribués par des sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés.

4. Plus-values de cession ou de rachat d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France

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.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition des plus-values selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets et profits entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique. Dans ce cas, les plus-values afférentes aux titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont retenues après application des abattements pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans).

Les moins-values de cessions d'actions de SPPICAV subies au cours d'une année sont imputées impérativement sur les plus-values de même nature (plus-values de cession 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.

Les plus-values sont également assujetties aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (dont 0,5% de CRDS, 9,9% de CSG, 4,5% de prélèvement social, 0,3% de contribution additionnelle et 2% de prélèvement de solidarité). Les prélèvements sociaux sont appliqués sur le montant des gains nets, avant application de l'abattement. L'imposition des gains de cession de valeurs mobilières au barème progressif de l'impôt sur le revenu emporte déductibilité fiscale de la CSG à hauteur de 6,8% au regard de l'impôt sur le revenu.

5. Plus-values de cession ou de rachat d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes morales résidentes

5.1. Entreprises soumises 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 des bénéficiaires industriels ou commerciaux, des bénéficiaires agricoles ou des bénéficiaires non commerciaux.

Lorsque les actions sont détenues depuis plus de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à long terme imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 16% prévu à l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts (33,2% avec les prélèvements sociaux).

5.2. Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

Dans le cas des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, le profit ou la perte constatée lors de la cession ou du rachat d'actions de SPPICAV est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, les titres des SPPICAV étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

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

6. Plus-values de cession ou de rachat d'actions de SPPICAV réalisées par des actionnaires non fiscalement domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values de cession ou de rachat d'actions de 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, sauf exonérations prévues par le même article.

7. Droits d'enregistrement

La cession ou le rachat d'actions de SPPICAV est exonéré du droit d'enregistrement de 5%, 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. Pour le calcul du seuil de 20 %, sont pris en compte les actions détenues par

l'investisseur et par les membres de son groupe au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Dans ce cas, la cession est soumise à un droit de 5 %.

Sauf exceptions, les rachats donnent également lieu au droit de 5 % lorsque l'actionnaire retrayant est une personne physique détenant 10 % au moins des actions de la SPPICAV ou une personne morale détenant 20% au moins des actions de la SPPICAV.

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

8. TVA

La Loi de Finances pour 2014 a abrogé la diminution du taux réduit de TVA prévue pour le 1er janvier 2014. Il est par conséquent maintenu à 5,5%. Les taux de TVA applicables à compter du 1^{er} janvier 2014 sont donc les suivants :

- Taux normal : 20% ;
- Taux intermédiaire (applicable notamment aux travaux de réparation et d'entretien, etc.) : 10% ;
- Taux réduit (notamment énergie, etc.) : 5,5% ;
- Taux super réduit : 2,1%.