



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)

Date de mise à jour : Septembre 2018

Les informations communiquées dans cette note ne sont pas contractuelles et correspondent au régime fiscal en vigueur à ce jour. 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.

Les investisseurs n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclue entre la France et cet Etat.

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% du revenu distribuable de l'exercice précédent afférent aux produits d'actifs immobiliers,
- au minimum 50% des plus-values nettes immobilières réalisées
- au minimum 100% du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par les sociétés de capitaux 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.

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 - ont la possibilité d'opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu mais 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. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2017 est imputable sur l'impôt sur le revenu dû en 2018 à raison des revenus perçus en 2017.

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 revenus versés aux actionnaires sont également assujettis aux prélèvements sociaux (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 (IR)

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 (IS)

Les produits distribués par les SPPICAV sont compris dans le résultat imposable à l'IS dans les conditions et au taux de droit commun. Compte tenu de l'exonération dont bénéficie la SPPICAV, ces distributions n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères et filiales.

Les plus-values réalisées par les investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs actions sont également comprises dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun, le régime des plus-values à long terme n'étant pas applicable.

3. Impositions des actionnaires personnes physiques ou morales non fiscalement domiciliées en France

3.1 Revenus

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales conclues entre la France et l'Etat de résidence de l'associé, si la convention fiscale est applicable aux distributions des véhicules d'investissement, les revenus distribués aux actionnaires non-résidents font l'objet d'une retenue à la source en France au taux de :

- 30 % (cas général), ce taux sera réduit à 28 % en 2020, 26,5 % en 2021 et 25 % à compter de 2022.
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans un de ces États à condition notamment que cet organisme démontre qu'il relèverait du 5 de l'article 206 du code général des impôts s'il avait son siège en France ;
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme de placement collectif (OPC) constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un de ces États, à condition notamment que cet organisme présente des caractéristiques similaires à celles de certains organismes de placement collectif français (OPCVM, OPCI, SICAF) ;
- 75 % lorsque les dividendes sont payés dans un État ou territoire non coopératif (ETNC).

3.2 Plus-values de cessions ou de rachats d'actions de SPPICAV

Sous réserve des conventions fiscales, en cas de cession d'actions de SPPICAV par un actionnaire directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SPPICAV, la plus-value est soumise à un prélèvement en France prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts, sauf exonérations prévues par le même article.

Sous réserve des conventions fiscales, les plus-values sont en outre susceptibles d'être soumises à l'IS en France. Lorsque le prélèvement est applicable il s'impute sur l'IS dû en France ; l'excédent éventuel est restituable si le cédant est résident d'un État de l'UE ou d'un État ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative.

4. Plus-values de cessions ou de rachats 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 1er 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 abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables. Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

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 cessions de valeurs mobilières) réalisées (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 revenus sont également assujettis aux prélèvements sociaux (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 cessions ou rachats d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes morales résidentes

5.1 Entreprise soumise à l'IR

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 Entreprise 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.

6. Droits d'enregistrement

Les souscriptions, cessions et rachats d'actions de SPPICAV sont en principe exonérés de droits d'enregistrement⁽¹⁾.

Par exception, la loi assujettit à un droit de mutation de 5 % les cessions d'actions de SPPICAV lorsque :

- l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne morale ou d'un fonds, détient (ou détiendra suite à son acquisition) plus de 20 % des actions de la SPPICAV ;
- l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, détient (ou détiendra suite à son acquisition) plus de 10 % des actions de la SPPICAV ;

De même, la loi assujettit à un droit de mutation de 5 % le rachat par une SPPICAV de ses propres actions lorsque :

- l'investisseur retrayant, si c'est une personne morale ou un fonds, détient plus de 20 % des actions de la SPPICAV ⁽²⁾ ;
- l'investisseur retrayant, si c'est une personne physique, détient plus de 10 % des actions de la SPPICAV.

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. Pour le calcul du seuil de 10 %, sont pris en compte les actions détenues par le groupe familial de l'investisseur personne physique et par les sociétés dans lesquelles l'investisseur et son groupe familial détiennent plus de 50 % des droits financiers et des droits de vote.

Depuis le 1er janvier 2015 l'assiette des droits correspond désormais au prix de cession.

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

¹ CGI, art. 730 *quinquies* ; également CGI, art. 825 concernant la souscription au capital des SPPICAV et prévoyant uniquement l'application d'un droit fixe.

² Toutefois, le droit de 5 % ne s'applique pas lorsque l'investisseur retrayant est lui-même un OPCI.