

NOTE FISCALE DESTINÉE AUX ACTIONNAIRES DE BK OPCI

Note d'avertissement aux lecteurs

Ce document a été réalisé dans un but d'information générale uniquement et ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni une recommandation personnalisée. Les informations figurant dans ce document sont établies de manière générale et produites à titre purement indicatif et ne peuvent se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et/ou d'un conseil en investissement. Elles ne revêtent aucune valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé.

Le régime fiscal applicable aux actionnaires de BK OPCI dépend de leur situation fiscale personnelle et doit, d'une manière générale, toujours faire l'objet d'un conseil fiscal personnalisé nonobstant les informations ci-dessous qui ne sauraient, d'une part, se substituer au dit conseil fiscal personnalisé et d'autre part, de quelque manière que ce soit, engager la responsabilité de BK OPCI ou de Pierre 1^{er} Gestion, sa société de gestion. La décision d'investissement ne peut se limiter à la seule constatation que l'actionnaire serait éligible à l'avantage fiscal attendu de l'OPPCI. Par ailleurs, la fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.

Les OPPCI, comme tous les fonds immobiliers, sont des supports de placement à long terme et ne doivent être acquis que dans le cadre d'une diversification du patrimoine. L'investissement dans l'immobilier présente, à l'instar de tout investissement, des risques comme la perte de valeur, la faible liquidité des supports sous-jacents ou l'absence de rendement. Par ailleurs, les OPPCI ne bénéficient pas d'une garantie ou protection en capital.

Ce document est destiné aux seules personnes initialement destinataires qui ne peuvent être que des investisseurs visés à l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu.

Il n'est ainsi ni reproductible, ni transmissible, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable écrite de Pierre 1^{er} Gestion, laquelle ne saurait être tenue pour responsable de l'utilisation ni de l'interprétation qui pourrait être faite du document par un tiers.

Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit de Pierre 1^{er} Gestion. Ce document présente un caractère promotionnel et est établi à la date du 6 novembre 2020.

I. GENERALITES

BK OPCI est un Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) constitué sous forme de Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) sous forme de SAS dédiée aux investisseurs relevant de la catégorie professionnelle ou assimilée répondant aux conditions de l'article 423-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Elle a été créée le 4 mai 2016 et agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de la Bourse 75002 Paris) le 31 mai 2016 sous le numéro SPI20160021.

Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le N° 820 125 139, et son siège social est situé Tour Maine Montparnasse - BP 30 - 55^{ème} étage - 33, avenue du Maine - 75755 Paris Cedex 15.

Elle est Présidée et gérée par la société Pierre 1^{er} Gestion, Société par Actions Simplifiée au capital de 500.000 euros immatriculée au RCS de Paris sous le N° 813 903 390, agréée par l'AMF sous le N° GP-15000024 dont le siège social est situé Tour Maine Montparnasse - BP 30 - 55^{ème} étage - 33, avenue du Maine - 75755 Paris Cedex 15.

Elle détient directement et/ou indirectement des immeubles donnés en location.

BK OPCI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) sous réserve de respecter certaines conditions, notamment l'obtention de l'agrément de l'AMF, le respect de ratios d'actifs immobiliers et le respect d'obligations de distribution.

Ainsi, BK OPCI est tenue de distribuer chaque année :

- Au moins 85 % du revenu distribuable de l'exercice précédent afférent aux produits d'actifs immobiliers dans les cinq mois de leur réalisation ;
- Au moins 50 % des plus-values nettes immobilières dans les cinq mois du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- Au moins 100 % du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par ses sociétés de capitaux filiales qui bénéficient d'un régime d'exonération d'IS sur leurs activités immobilières dans les cinq mois suivant l'exercice de leur réalisation.

Les produits distribués par BK OPCI ont la nature de dividendes. L'imposition au niveau de ses actionnaires intervient donc au moment de la distribution.

II. ACQUISITION DES ACTIONS – DROITS D’ENREGISTREMENT

Aucun droit d’enregistrement n’est dû lors de la souscription, de la cession ou du rachat des actions de SPPICAV.

Toutefois, les droits d’enregistrement de 5 % applicables aux sociétés à prépondérance immobilière sont dus dans deux hypothèses :

- Lorsque l’acquéreur personne physique détient ou détiendra, à la suite de son acquisition, plus de 10 % des actions de la SPPICAV, directement ou par l’intermédiaire de son groupe familial (conjoint, ascendants, descendants, frères ou sœurs) ou indirectement par l’intermédiaire d’une ou plusieurs sociétés dont lui-même ou son groupe familial détiendraient plus de 50 % des droits financiers ou des droits de vote.
- Lorsque l’acquéreur personne morale détient ou détiendra, à la suite de son acquisition, plus de 20 % des actions de la SPPICAV.

L’assiette des droits correspond au prix de cession.

Chaque actionnaire dépassant les seuils ci-dessus rappelés devra en faire la déclaration auprès de la société Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion.

III. DETENTION DES ACTIONS – DIVIDENDES ET IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

A. Actionnaires Personnes Physiques

1. Revenus versés à des Personnes Physiques résidentes fiscales de France

1. Les revenus de capitaux mobiliers (dividendes) sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux global de 30 %, incluant :

- 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu (IR) et
- 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.

2. Les contribuables peuvent opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'IR. Cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus soumis au PFU. Toutefois, cette option n'ouvre pas droit à l'abattement de 40 % pour les dividendes versés par les SPPICAV.

En cas d'option pour le barème progressif, et sauf exceptions relatives aux revenus des contribuables, les revenus distribués par la SPPICAV font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8 %. Ce prélèvement constitue un acompte. Il sera imputé sur l'impôt dû au titre de l'imposition de ses revenus au barème progressif.

Les revenus sont également assujettis aux prélèvements sociaux au taux 17,2 % (6,8% sont déductibles de l'assiette imposable à l'IR).

3. En fonction des revenus du contribuable, les revenus versés par une SPPICAV peuvent également être soumis à la Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (CEHR) dont le taux est de 3 % ou 4 % selon ses revenus.

2. Revenus versés à des Personnes Physiques non-résidentes fiscales de France

Les dividendes versés par des SPPICAV françaises à des personnes physiques non-résidentes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %.

Ce taux est porté à 75 % lorsque le bénéficiaire est résident d'un Etat ou territoire non coopératif (ETNC).

Le taux de retenue à la source peut être réduit conformément aux dispositions d'une convention fiscale bilatérale conclue entre la France et l'Etat de résidence du bénéficiaire.

L'imposition du dividende dans le pays de résidence et la récupération de la retenue à la source française obéissent à la législation fiscale de l'Etat de résidence du bénéficiaire ainsi que, le cas

échéant, aux dispositions de la convention fiscale bilatérale conclue entre la France et l'Etat de résidence du bénéficiaire.

3. Impôt sur la fortune immobilière

Un investisseur est assujéti à l'IFI au titre d'une année s'il dispose, au 1^{er} janvier de cette année, d'un patrimoine immobilier net taxable de 1,3 million d'euros.

La valeur de son patrimoine immobilier net taxable est soumis au barème progressif de l'IFI dont les tranches varient de 0,5 % à 1,5 %.

Les actions des SPPPICAV entrent nécessairement dans le champ d'application de l'IFI.

Toutefois, l'intégralité des actifs des SPPPICAV n'est pas nécessairement taxable.

Tout investisseur assujéti à l'IFI doit donc demander à la société Pierre 1^{er} Gestion, société de gestion, la valeur des actions de la SPPPICAV et/ou la valeur de la fraction des actions représentative de biens ou droits immobiliers entrant dans le champ de l'IFI.

La valeur des actions retenue sera celle de la quatrième évaluation annuelle à laquelle la SPPPICAV est tenue de faire procéder, à savoir celle du 31 décembre de l'année précédente.

B. Actionnaires Personnes Morales à l'IS

1. Revenus versés à des Personnes Morales à l'IS résidentes fiscales de France

Les revenus versés à des personnes morales soumises à l'IS par des SPPPICAV sont compris dans le résultat imposable à l'IS dans les conditions et taux de droit commun.

Les dividendes versés par des SPPPICAV n'ouvrent pas droit au régime mère-fille (imposition de la quote-part pour frais et charges de 5 %).

En l'absence de distribution de dividendes par la SPPPICAV, il n'y a pas d'imposition (ou de déduction) à la clôture de l'exercice des écarts positifs (ou négatifs) sur la valeur liquidative des actions de la SPPPICAV.

2. Revenus versés à des Personnes Morales soumise à un impôt équivalent à l'IS non-résidentes fiscales de France

Si la personne morale étrangère n'est pas établie dans un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale bilatérale, une retenue à la source au taux de l'IS en vigueur en France s'applique sur les dividendes versés par la SPPPICAV.

Ce taux est porté à 75 % si la personne morale est établie dans un ETNC (Etat et Territoire Non Coopératif).

Si la personne morale étrangère est établie dans un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale bilatérale, les taux réduits de retenue à la source prévus par ladite convention peuvent s'appliquer si l'ensemble des conditions pour bénéficier des dispositions de la convention sont remplies.

IV. CESSIION DES ACTIONS – PLUS-VALUE

A. Actionnaires Personnes Physiques

1. Cession réalisée par des Personnes Physiques résidentes fiscales de France

1. Les plus-values de cession, ou de rachat, des actions de SPPPICAV réalisées par des personnes physiques résidentes fiscales de France sont soumises au PFU au taux global de 30 % sans application des abattements pour durée de détention.

2. Les contribuables peuvent opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'IR avec déductibilité d'une fraction de la CSG sur le revenu global imposable à l'IR.

Les abattements pour durée de détention (50 % si détention entre 2 et 8 ans et 65 % si détention depuis au moins 8 ans) s'appliquent si les actions ont été acquises avant le 1^{er} janvier 2018.

2. Cession réalisée par des Personnes Physiques non-résidentes fiscales de France

Sous réserve de l'application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values de cession, ou de rachat, des actions de SPPPICAV réalisées par des personnes physiques non-résidentes fiscales de France détenant au moins 10 % du capital de la SPPPICAV sont taxables selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Ces plus-values, après éventuellement application de l'abattement pour durée de détention, sont assujetties au prélèvement libératoire de l'IR au taux de 19 % et au prélèvements sociaux au taux de 17,2 % soit un taux global d'imposition de 36,2 %.

Toutefois, les résidents de l'Union Européenne, de l'Espace Economique Européen ou de la Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient d'une affiliation à un régime de sécurité sociale étranger. Dans ce cas, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû, dans la mesure où il est affecté au budget de l'Etat et non au financement de la sécurité sociale.

B. Actionnaires Personnes Morales à l'IS

1. Cession réalisée par des Personnes Morales à l'IS résidentes fiscales de France

Les plus-values de cession, ou de rachat, des actions de SPPPICAV réalisées par des personnes morales résidentes fiscales de France sont comprises dans le résultat imposable à l'IS dans les conditions et taux de droit commun.

Les plus-values de cession, ou de rachat, des actions de SPPPICAV n'ouvrent pas droit au régime des plus-values long terme (imposition de la quote-part pour frais et charges de 12 %).

2. Cession réalisée par des Personnes Morales soumise à un impôt équivalent à l'IS non-résidentes fiscales de France

Sous réserve de l'application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values de cession, ou de rachat, des actions de SPPPICAV réalisées par des personnes morales soumises à un impôt équivalent à l'IS non-résidentes fiscales de France détenant au moins 10 % du capital de la SPPPICAV sont imposées en France au taux de droit commun de l'IS.

V. AUTRES SITUATIONS

Pour toutes autres situations, notamment le cas d'un actionnaire personne morale soumise à l'IR, ou d'un actionnaire Organisme sans but lucratif (OSBL), ou d'un actionnaire établi hors de France et ayant les mêmes caractéristiques qu'un OPC français, votre situation doit être vérifiée préalablement par votre conseil fiscal.