



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 8957

## Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur l'article 11 du projet de loi de finances pour 2008. Celui-ci propose notamment d'aligner le régime fiscal de cession de titres de société à prépondérance immobilière sur le régime de vente des immeubles taxés au taux normal de 33,33 % de l'impôt sur les sociétés. Cette disposition serait pénalisante pour les sociétés immobilières, et plus particulièrement les sociétés à prépondérance immobilière. En effet, la détention d'immeubles à vocation patrimoniale implique des investissements à long terme, de sorte que, lors des cessions, soit des biens, soit des titres, les immeubles ont des valeurs comparables très basses qui n'ont pas été réactualisées. La vente de participations dans ces sociétés détenues depuis plus de deux ans est taxée à 15 %, taux réduit, qui tient compte de l'érosion monétaire qui peut affecter un immeuble ou une participation. De plus, toutes les autres sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière voient leur actif (fonds de commerce...) taxé à 33,33 % en cas de plus-value tandis que les plus-values sur la vente de titres de participations dans ces structures ne sont plus imposées. En conséquence, la Fédération des promoteurs constructeurs s'interroge sur le fait que seul le secteur de l'immobilier soit soumis à cet alignement, et sur les conséquences d'une telle disposition sur l'attractivité des fonds étrangers, notamment luxembourgeois. Elle demande que le taux d'imposition de cette catégorie de titres soit maintenu dans le champ du taux réduit de 15 %. Aussi, souhaiterait-il savoir la position du Gouvernement en la matière, et s'il entend répondre favorablement à cette attente.

## Texte de la réponse

L'article 26 de la loi de finances pour 2008 aménage le régime fiscal applicable aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés. Dans un but de neutralité fiscale avec la taxation des plus-values sur cession d'immeubles, cet article soumet les plus ou moins-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées au taux normal de l'impôt sur les sociétés pour les cessions réalisées à compter du 26 septembre 2007, conformément au a sexies-0 bis nouveau du I de l'article 219 du code général des impôts (CGI). Les plus et moins-values à long terme, afférentes à des titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées, sont, pour leur part, imposables au taux réduit de 16,5 pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007 compte tenu de leur nature mixte. L'article 26 de la loi de finances pour 2008 précitée ne remet pas en cause le champ d'application de l'exonération des cessions de titres de participations mise en place par l'article 39 de la loi de finances rectificative pour 2004 afin de favoriser les restructurations d'entreprises et de renforcer l'attractivité de la France. Il permet en revanche d'unifier le régime fiscal des actifs immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de sociétés dédiées. En effet, le maintien de la catégorie des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées dans le champ du taux réduit n'apparaissait plus justifié, le profit ou la perte provenant de la cession d'immeubles détenus directement étant, lui, imposé au taux normal de l'impôt sur les sociétés depuis 1997. Cette différence de traitement avait conduit de nombreuses sociétés à utiliser des structures dédiées pour bénéficier du taux réduit. Par ailleurs, l'article 30 de la loi de finances pour 2008 proroge jusqu'au 31 décembre 2009 le dispositif de taxation au taux réduit de 16,5 % des plus-values réalisées lors de la

réévaluation des immeubles et titres de sociétés à prépondérance immobilière, prévue à l'article 238 bis JA du CGI. Ce dispositif permet, le cas échéant, aux entreprises de réactualiser la valeur de leurs immeubles détenus directement ou indirectement en bénéficiant d'un taux d'imposition favorable. En outre, l'article 29 de la loi de finances pour 2008 précitée étend le bénéfice du taux réduit de 16,5 % aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies- 0 bis du I de l'article 219 du CGI au profit de certaines sociétés immobilières visées à l'article 210 E du code précité. Avec l'imposition des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées au même taux de 16,5 %, l'adoption de ces dispositifs de faveur permet de préserver l'attractivité de la France en matière d'investissements immobiliers, ce qui est de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

## Données clés

**Auteur :** [M. Laurent Hénart](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 8957

**Rubrique :** Plus-values : imposition

**Ministère interrogé :** Économie, finances et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 30 octobre 2007, page 6649

**Réponse publiée le :** 27 mai 2008, page 4459