

Quoi de neuf en matière de fiscalité immobilière?

En deux lois de Finances, le régime fiscal des investissements immobiliers a été profondément modifié. Sociétés foncières cotées ou acquisitions immobilières: cette nouvelle donne fiscale offre de belles opportunités.



Vincent Renoux
Avocat associé
Stehlin & Associés

■ Créé par la loi de Finances pour 2003, le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) s'avère tout particulièrement avantageux lorsqu'il se combine avec la future réforme de l'avoir fiscal et du précompte. Rappelons rapidement les conditions de ce régime spécifique qui permet une exonération d'impôt sur les sociétés:

- la société doit être cotée sur le marché réglementé français (est-ce compatible avec le droit européen? probablement non, et ce régime devrait à l'avenir s'ouvrir à toutes les foncières européennes cotées ayant un établissement stable en France ou une filiale);

« A partir de 2005, le dividende exonéré d'impôt au sein de la foncière cotée ne serait soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu que sur 50 % de son montant. »

- elle doit avoir pour objet, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique, soumises à l'impôt sur les sociétés ou fiscalement translucides (une activité d'achat-revente d'immeubles accessoires est cependant autorisée).

Les sociétés immobilières qui accèdent à ce régime sont soumises à une sorte d'*exit tax* de 16,5 % sur leurs plus-values latentes, en échange de l'exonération d'impôt sur les sociétés, à condition de conserver la qualité de foncière cotée pendant dix ans (bien que l'option soit irrévocable, la non-satisfaction d'une des conditions d'éligibilité des SIIC entraîne la perte de ce régime de faveur, l'*exit tax* n'étant alors remise en cause qu'en cas de sortie avant dix ans). L'intérêt de ce nouveau régime c'est que les sociétés sont tout simplement exonérées d'impôt. La principale condition est alors que 85 % des bénéfices tirés de la location d'immeubles soient distribués aux actionnaires.

Cette obligation de distribution est, par ailleurs, de 50 % pour les plus-values de cession d'immeubles et de parts sociales; de 100 % pour les dividendes reçus de filiales ayant opté pour le même régime.

Le système trouvait un certain équilibre dans la mesure où aucun avoir fiscal n'était transmis aux actionnaires.

L'aubaine fiscale des foncières cotées

Désormais, avec le système de la demi-base qui s'applique à partir de 2005, le dividende exonéré d'impôt au sein de la foncière cotée, ne serait soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (pour un actionnaire personne phy-

sique) que sur 50 % de son montant. Le système de la demi-base n'imposerait en effet aucune « *traçabilité des résultats distribués* »; qu'ils aient été soumis ou non à l'impôt chez la société distributrice.

À condition que l'assiette de la taxe de 25 % qui s'appliquera en 2005 pour pallier le coût budgétaire de la suppression du précompte ne concerne pas les revenus distribués par les foncières cotées (ce qui devrait vraisemblablement être le cas), il s'agirait alors d'une véritable aubaine fiscale dont les personnes physiques pourraient profiter dès 2005.

En effet, les loyers d'immeubles détenus par la foncière cotée, si l'on prend par hypothèse un taux d'impôt sur le revenu de 50 %, seront in fine soumis à un impôt de 25 % (sans CSG et CRDS sur l'avoir fiscal!).

Le même intérêt existe pour les non-résidents, lesquels selon la convention applicable peuvent échapper à tout impôt en France, ou subir simplement une retenue à la source variant de 5 à 15 % en général.

Attention, le régime des sociétés mères et filiales ne s'applique pas à ces distributions (5 % de participation). L'investissement dans les foncières cotées devrait donc rester l'apanage des personnes physiques et des non-résidents car, pour les personnes morales résidentes françaises, ces dividendes seront soumis à l'impôt sur les sociétés. Deux remarques, cependant, relatives à ce dernier cas: une société étrangère interpo-

sée pourrait permettre de remédier à cette situation; par ailleurs, la redistribution aux associés personnes physiques bénéficie de la demi-base, ce qui peut atténuer un peu l'effet fiscal négatif de l'impôt sur les sociétés du fait de la non-application du régime mère-fille.

Les plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances pour 2004 apporte également un changement majeur dans l'imposition des plus-values immobilières des particuliers. Elle ramène l'imposition à un taux unique de 26 %, l'alignant ainsi sur l'imposition des plus-values de cession de titres. Alignement imparfait cependant puisque, du fait d'une conception encore archaïque de l'impôt sur le revenu, les moins-values ne se compensent pas avec les plus-values (sauf le cas d'un immeuble acquis par fractions successives). Cet impôt devra être acquitté chez le notaire, ce qui permet à l'État d'anticiper sa perception.

« La loi de Finances pour 2004 ramène l'imposition à un taux unique de 26 %, l'alignant ainsi sur l'imposition des plus-values de cession de titres. »

Désormais, la plus-value est exonérée à l'issue d'une durée de détention de quinze ans, contre vingt-deux actuellement. Toutefois, de nombreuses exonérations sont supprimées et par exemple, la première cession d'un logement devient imposable même lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale, celle de la résidence principale restant exonérée (ainsi que les petites cessions inférieures à 15 000 euros). Par ailleurs, la plus-value imposable n'est réduite de 10 % qu'à partir de la cinquième année de détention, ce qui signifie que l'investisseur doit conserver son bien suffisamment longtemps (le nouveau régime ne devient plus favorable qu'à partir de la huitième année de

détention environ). Notons par ailleurs que le prix d'acquisition des immeubles pris en compte pour le calcul de la plus-value imposable pourra être majoré de 7,5 % et que les travaux pourront être pris en compte forfaitairement à hauteur de 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble (ou pour leur montant réel justifié).

Les sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'impôt sur les sociétés relèvent désormais du régime commun des plus-values de cession de valeurs mobilières, tout en maintenant un régime transitoire concernant les sociétés dont les titres ont été acquis avant le 21 novembre pour lesquels la cession continuera à bénéficier du régime des plus-values immobilières jusqu'au 31 décembre 2007. Corrélativement, les Français s'établissant à l'étranger et détenant des titres de sociétés immobilières pour plus de 25 % se verront contraints de subir le régime de l'*exit tax* (art. 167 bis du CGI) sauf décision de la Cour de justice des communautés européennes-CJCE condamnant ce dernier régime (affaire Lasteyrie du Saillant). Les cessions de parts de sociétés translucides fiscalement (à prépondérance immobilière) seraient quant à elles soumises au même régime d'imposition que les cessions d'immeubles.

Pour les investisseurs non-résidents et ressortissants de la Communauté européenne, le nouveau régime pourra se traduire soit par une exonération totale sous condition de résidence en France pendant au moins deux ans (première cession d'une résidence à compter du 1^{er} janvier 2004), soit par un taux réduit de 16 %. Les autres non-résidents supporteront une retenue à la source de 33 1/3 %; cette retenue à la source semblant cependant peu compatible avec les clauses de non-discrimination de la plupart des conventions fiscales. Il y a fort à parier que l'on reparlera de cette imposition de 33 1/3 %.

Cette nouvelle donne en matière de fiscalité immobilière crée donc des opportunités nouvelles pour ceux qui investissent dans la pierre; directement ou au travers de sociétés immobilières. La clé sera de structurer correctement son investissement de façon à tirer partie des dispositions fiscales avantageuses qui peuvent alors créer un réel effet de levier pour ce type d'investissement comparé à d'autres placements. ●