

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 101 DU 25 NOVEMBRE 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 C-8-10

INSTRUCTION DU 15 NOVEMBRE 2010

PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS (PEA).
EMPLOIS ELIGIBLES. ELIGIBILITE DES TITRES DES SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC).
EXTENSION AUX TITRES DE SOCIETES FONCIERES EUROPEENNES COTEES PRESENTANT DES
CARACTERISTIQUES SIMILAIRES OU SOUMISES A UNE REGLEMENTATION EQUIVALENTE A CELLES DES SIIC.
COMMENTAIRES DE L'ARTICLE 104 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2010
(N° 2009-1673 DU 30 DECEMBRE 2009)

(C.G.I., art. 163 quinquies D ; code monétaire et financier, art. L. 221-31)

NOR : ECE L 10 20381 J

Bureau C 2

PRESENTATION

L'article 104 de loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) rend éligibles au plan d'épargne en actions (PEA) les actions des sociétés foncières européennes cotées alors même qu'elles ne seraient pas soumises à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve de remplir deux conditions :

- leur siège est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'Espace économique européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale ;

- elles présentent des caractéristiques similaires ou sont soumises à une réglementation équivalente à celles des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) françaises.

La présente instruction commente ces dispositions, qui s'appliquent aux titres de sociétés foncières européennes concernées souscrits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2010.

•

- 1 -

25 novembre 2010

3 507101 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Section 1 : Rappel de la nature et des caractéristiques des titres éligibles au PEA	6
A. TITRES EMIS PAR DES SOCIETES EUROPEENNES	7
1. Condition tenant à la nature des titres émis	8
2. Condition tenant à la localisation de l'émetteur des titres	9
3. Condition tenant à l'imposition de l'émetteur des titres à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent	10
B. PARTS OU ACTIONS D'OPCVM COORDONNES EUROPEENS	13
Section 2 : Eligibilité au PEA à compter du 1^{er} janvier 2010 des titres des sociétés foncières européennes cotées ayant un statut équivalent à celui des SIIC	16
A. CONDITION TENANT A LA LOCALISATION DU SIEGE DE LA SOCIETE FONCIERE EUROPEENNE COTEE	17
B. CONDITION TENANT AUX CARACTERISTIQUES SIMILAIRES OU A UNE REGLEMENTATION EQUIVALENTE A CELLES DES SIIC	18
1. Caractéristiques et réglementation des SIIC établies en France	19
2. Appréciation des caractéristiques ou de la réglementation des sociétés foncières européennes pour leur éligibilité au PEA	22
Section 3 : Entrée en vigueur	25
Annexe : Article 104 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009, Journal officiel du 31 décembre 2009)	

INTRODUCTION

1. Le plan d'épargne en actions (PEA), issu de la loi n° 92-666 du 16 juillet 1992 relative au plan d'épargne en actions et codifié sous les articles L. 221-30 à L. 221-32 du code monétaire et financier (COMOFI), reproduits sous l'article 163 quinquies D du code général des impôts (CGI), permet la gestion d'un portefeuille d'actions ou de titres assimilés et, sous certaines conditions, de titres d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), en franchise d'impôt sur le revenu sous réserve de n'effectuer aucun retrait du plan pendant une période minimale de cinq ans.
2. Les caractéristiques du PEA ainsi que la définition des titres qui y sont éligibles ont fait l'objet de commentaires dans les instructions administratives du 3 mars 1993, du 3 juillet 1998, du 23 juin 2000, du 4 juin 2003 et du 4 août 2006, publiées respectivement au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous les références 5 I-1-93, 5 I-7-98, 5 I-3-00, 5 I-2-03 et 5 I-8-06, auxquelles il convient de se reporter en tant que de besoin.
3. Sont en particulier éligibles au PEA, les actions des sociétés d'investissements immobiliers cotées visées au I de l'article 208 C du CGI (SIIC) nonobstant leur option pour l'exonération d'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues au II du même article (article 11 de la loi n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 de finances pour 2003 ; 4° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI).
4. L'article 104 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 31 décembre 2009), reproduit en annexe à la présente instruction, rend éligibles au PEA les actions des sociétés foncières européennes¹ alors même qu'elles ne seraient pas soumises à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve que ces sociétés présentent des caractéristiques similaires ou soient soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC françaises.
5. La présente instruction commente ces dispositions, qui s'appliquent aux titres de sociétés foncières européennes concernés souscrits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2010.

Section 1 : Rappel de la nature et des caractéristiques des titres éligibles au PEA

6. Sont éligibles au PEA, sous certaines conditions, les titres émis par des sociétés européennes, d'une part, et les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) coordonnés européens, d'autre part².

A. TITRES EMIS PAR DES SOCIETES EUROPEENNES

7. Les titres émis par des sociétés européennes sont éligibles au PEA sous réserve du respect des conditions suivantes.

1. Condition tenant à la nature des titres émis

8. En vertu du 1° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI, les sommes versées sur un PEA peuvent être affectées aux investissements suivants :

- a) actions, certificats d'investissement de sociétés et certificats coopératifs d'investissement ;
- b) parts de sociétés à responsabilité limitée (SARL) ou de sociétés dotées d'un statut équivalent et titres de capital de sociétés régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;
- c) droits ou bons de souscription ou d'attribution attachés aux actions mentionnées aux a et b ci-dessus.

¹ Sur la notion de sociétés « européennes », cf. paragraphe n° 9 de la présente instruction.

² Il résulte du 3° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI que les sommes versées sur un PEA peuvent également être employées dans un contrat de capitalisation en unités de compte régi par le code des assurances et investi dans une ou plusieurs catégories de titres mentionnées aux n° 8 et 13 de la présente instruction, sous réserve des dispositions de l'article L. 131-1 du même code.

2. Condition tenant à la localisation de l'émetteur des titres

9. Avant le 1^{er} janvier 2002, seuls les titres qui étaient émis par des sociétés établies en France étaient éligibles au PEA. Depuis cette date, sont éligibles au PEA les titres des sociétés ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne³.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2005, les titres émis par des sociétés ayant leur siège dans un Etat non membre de la Communauté européenne mais partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) et ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, sont éligibles au PEA

3. Condition tenant à l'imposition de l'émetteur des titres à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent

10. Les actions et certificats d'investissement (ainsi que les droits ou bons de souscription ou d'attribution qui y sont attachés), les parts de SARL ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, les certificats coopératifs d'investissement et les titres de capital des sociétés régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération sont éligibles au PEA à condition que l'émetteur soit soumis :

- s'il est établi en France, à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

- s'il est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un Etat non membre de la Communauté européenne mais partie à l'accord sur l'EEE et ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, à un impôt équivalent.

11. Par exception, aux termes du 4° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI, cette dernière condition ne s'applique pas :

- aux entreprises nouvelles mentionnées à l'article 44 *sexies* du CGI ;

- aux sociétés de développement régional (SDR) mentionnées au 1° *ter* de l'article 208 ;

- aux sociétés de capital-risque (SCR) mentionnées au 3° *septies* de l'article 208.

12. En application du même 4° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI, sont également éligibles au PEA depuis le 1^{er} janvier 2003, les actions des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) visées au I de l'article 208 C du CGI notwithstanding leur option pour l'exonération d'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues au II du même article⁴.

B. PARTS OU ACTIONS D'OPCVM COORDONNES EUROPEENS

13. En vertu du 2° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI, les actions de sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) ou les parts de fonds commun de placement (FCP) sont éligibles au PEA, à condition que ces sociétés et ces fonds emploient plus de 75 % de leurs actifs en titres et droits mentionnés au n° 8.

14. Depuis le 1^{er} janvier 2003, les FCP et les SICAV peuvent également inclure dans leur quota d'investissement obligatoire des titres dont les émetteurs ont leur siège dans un Etat de la Communauté européenne autre que la France et, depuis le 1^{er} janvier 2005, dans un Etat non membre de ladite Communauté mais partie à l'accord sur l'EEE et ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. Sont également éligibles au PEA, les parts d'OPCVM investis exclusivement et en permanence en parts d'OPCVM qui satisfont au quota d'investissement obligatoire de 75 % en titres éligibles autres que des parts d'OPCVM⁵.

³ Pour plus de précisions, se reporter aux paragraphes 7 et 8 de l'instruction administrative du 4 juin 2003 publiée au BOI sous la référence 5 I-2-03.

⁴ Article 11 de la loi de finances pour 2003 (loi n° 2002-1575 du 30 décembre 2002) ; n° 4 du BOI 5 I-2-03 précité.

⁵ Pour plus de précisions, se reporter aux paragraphes 9 à 15 du BOI 5 I-2-03 précité.

15. Constitue depuis le 1^{er} janvier 2005 un emploi autorisé dans le cadre du PEA, l'acquisition ou la souscription de parts ou actions d'OPCVM qui :

- bénéficient de la procédure de reconnaissance mutuelle des agréments prévue par la directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains OPCVM dits « coordonnés » ;

- sont établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un Etat non membre de la Communauté européenne mais partie à l'accord sur l'EEE et ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale⁶ ;

- emploient plus de 75 % de leurs actifs en titres et droits mentionnés au n° 8.

Ces conditions sont cumulatives.

Section 2 : Eligibilité au PEA à compter du 1^{er} janvier 2010 des titres de sociétés foncières européennes cotées ayant un statut équivalent à celui des SIIC

16. L'article 104 de loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), complétant à cet effet le 4° du I de l'article L. 221-31 du COMOFI, rend éligibles au PEA, alors même qu'elles ne seraient pas soumises à un impôt équivalent à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, les actions de sociétés foncières européennes cotées qui remplissent les deux conditions suivantes :

A. CONDITION TENANT A LA LOCALISATION DU SIEGE DE LA SOCIETE FONCIERE EUROPEENNE COTEE

17. Le siège de la société foncière européenne doit être établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un Etat qui n'en est pas membre mais qui est partie à l'accord sur l'EEE et a conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

B. CONDITION TENANT AUX CARACTERISTIQUES SIMILAIRES OU A UNE REGLEMENTATION EQUIVALENTE A CELLES DES SIIC

18. Les titres des sociétés foncières européennes cotées éligibles au PEA sont celles qui présentent des caractéristiques similaires ou qui sont soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC.

1. Caractéristiques et réglementation des SIIC établies en France

19. Les SIIC sont des véhicules d'investissements immobiliers de droit français, constitués sous la forme de sociétés de capitaux et qui bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de redistribution d'une fraction des bénéfices immobiliers exonérés à leurs actionnaires.

20. En vertu de l'article 208 C du CGI, les SIIC sont des sociétés qui présentent cumulativement et continûment les caractéristiques suivantes :

- elles ont la forme de sociétés par actions ;

- elles sont cotées sur un marché réglementé français ou, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010, sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers⁷ ;

- elles ont un capital minimum de quinze millions d'euros ;

⁶ Article 93 de la loi de finances pour 2004 (loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et article 40 de la loi de finances pour 2005 (loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004). Pour plus de précisions, se reporter aux paragraphes 43 à 49 du BOI 5 I-8-06 précité.

⁷ Article 40 de la troisième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009). Sur les marchés concernés, il convient de se reporter aux commentaires détaillés qui figurent dans l'instruction administrative du 20 mai 2010 publiée au Bulletin officiel des impôts le 31 mai 2010 sous la référence 4 H-7-10.

- elles ont pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, de la location d'immeubles exploités en tant que titulaires de droits réels et droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur ceux-ci ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique.

21. L'article 11 de loi de finances pour 2003 (n° 2002-1575 du 30 décembre 2002) a institué en faveur des SIIC un régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés applicable sur option. Les filiales détenues, individuellement ou conjointement par plusieurs SIIC, à 95 % au moins, directement ou indirectement, de manière continue au cours de l'exercice, soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant un objet identique, peuvent également opter pour ce régime.

Ce régime d'exonération est subordonné au respect des trois conditions de distribution suivantes⁸ :

- les bénéfices provenant des opérations de location ou de sous-location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les plus-values de cession d'immeubles, de droits réels immobiliers, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux bulletins officiels des impôts 4 H-5-03 du 25 septembre 2003, 4 H-3-10 du 20 janvier 2010 ainsi que 4 H-7-10 du 31 mai 2010.

2. Appréciation des caractéristiques ou de la réglementation des sociétés foncières européennes pour leur éligibilité au PEA

22. Sont éligibles au PEA les titres des sociétés foncières européennes qui ont des caractéristiques similaires ou qui sont soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC françaises.

23. Sont dès lors éligibles au PEA, les titres des sociétés foncières européennes qui remplissent les critères suivants :

- leurs actions sont cotées sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers⁹; étant en revanche précisé que le montant du capital minimum est fixé par la législation interne de chaque Etat ;

- leur objet social principal consiste en l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, la location d'immeubles exploités en tant que titulaires de droits réels et droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur ceux-ci ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales ayant le même objet social ;

- elles bénéficient dans l'Etat européen de leur siège d'une exonération de l'impôt concerné, équivalent à l'impôt français sur les sociétés, subordonnée à la distribution à leurs actionnaires d'une fraction majoritaire de leurs bénéfices immobiliers exonérés.

24. A titre d'exemple, peuvent être considérées comme ayant des caractéristiques similaires ou étant soumises à une réglementation équivalente à celles des SIIC françaises les structures européennes suivantes :

- *real estate investment trust*, dit « REIT », de droit britannique,
- *società di investimento immobiliare quotata*, dite « SIIQ », de droit italien,
- *société d'investissement à capital fixe immobilière*, dite « SICAFI », de droit belge,
- *beleggingsinstelling*, dite « BI », de droit néerlandais, si elle est cotée,
- *REIT Aktiengesellschaft*, dit « G-REIT », de droit allemand,

⁸ Il a fait l'objet de commentaires dans l'instruction administrative du 25 septembre 2003, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 4 H-5-03, à laquelle il convient de se reporter pour plus de précisions.

⁹ Cf. renvoi n°7

- société d'investissement immobilier, dite «SPIC», de droit bulgare,
- *sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario*, dite «SOCIMI», de droit espagnol,
- *real estate investment trust*, dit « REIT-mallin », de droit finlandais,
- *sociedade de investimento imobiliario para arrendamento habitacional*, dite « SIIAH », de droit portugais, si elle est cotée.

Section 3 : Entrée en vigueur

25. L'éligibilité au PEA, dans les conditions précisées par la présente instruction, des titres des sociétés foncières européennes concerne les titres de l'espèce acquis ou souscrits dans le cadre d'un tel plan à compter du 1^{er} janvier 2010.

BOI liés : 5 I-1-93, 5 I-7-98, 5 I-3-00, 5 I-2-03 et 5 I-8-06

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe

**Article 104 de la loi de finances pour 2010
(n° 2009-1673 du 30 décembre 2009, Journal officiel du 31 décembre 2009)**

Article 104

Le 4° du I de l'article L. 221-31 du code monétaire et financier est complété par les mots : « et aux sociétés présentant des caractéristiques similaires, ou soumises à une réglementation équivalente, à celles des sociétés mentionnées à l'article 208 C du même code et ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale ».