

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 8 DU 30 JANVIER 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

4 H-1-12

INSTRUCTION DU 27 DECEMBRE 2011

IMPOT SUR LES SOCIETES. DISPOSITIONS PARTICULIERES. TAUX DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES. TAUX REDUIT DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES. PLUS-VALUES REALISEES LORS DE CERTAINES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS PORTANT SUR UN IMMEUBLE. AMENAGEMENTS APPORTES AU REGIME PREVU A L'ARTICLE 210 E.

(C.G.I., art. 210 E)

NOR : ECE L 11 10032 J

Bureau B 1

PRESENTATION

L'article 75 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 aménage le taux réduit temporaire d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 E du code général des impôts. Ce régime s'applique sous réserve que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver l'immeuble, les titres ou les droits ainsi acquis pendant cinq ans.

1/ En premier lieu, l'application du taux réduit est temporairement étendue aux plus-values de cessions réalisées au profit de sociétés de crédit-bail ayant conclu un contrat de crédit-bail au profit d'une société visée au 1^{er} alinéa du I de l'article 210 E : sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) notamment.

Cette extension s'applique aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011.

2/ En second lieu, en cas de cession sous le bénéfice de l'article 210 E précité d'un bien ou droit immobilier au profit notamment d'une SIIC ou d'une SCPI, l'engagement de conservation pris par cette dernière n'est plus réputé rompu par la survenance d'un des deux événements suivants :

- une nouvelle opération de cession est réalisée entre une SIIC et une filiale liée ayant opté pour le régime d'exonération prévu à l'article 208 C du code général des impôts ou entre les filiales d'une même SIIC ou d'une même SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération précité ;

- la société immobilière cède ledit bien au profit d'une société de crédit-bail qui lui en concède immédiatement la jouissance par voie de crédit-bail.

Cette disposition s'applique aux cessions réalisées au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

La présente instruction a pour objet de commenter ces aménagements.

•

- 1 -

30 janvier 2012

3 507008 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 : Extension temporaire du champ des sociétés cessionnaires éligibles à l'application du taux réduit	6
A. ENTREPRISES EFFECTUANT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER	9
I. Principe	9
II. Cas particulier des SPPICAV	11
B. CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX REDUIT	12
I. Concession immédiate de la jouissance de l'immeuble ou du droit réel	12
II. Publication du contrat de crédit-bail si cette formalité est obligatoire	14
III. Engagement de conservation des droits afférents à ce contrat de crédit-bail pris par la société crédit-preneuse	15
IV. Condition spécifique aux filiales de SIIC et/ou de SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C	18
C. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION	21
D. ENTREE EN VIGUEUR	22
Section 2 : Evénements n'entraînant pas la rupture de l'engagement de conservation	23
A. CESSION PAR UNE SIIC A UNE FILIALE QUI LUI EST LIEE OU CESSION ENTRE FILIALES DE SIIC OU SPPICAV LIEES	25
I. Champ des opérations visées	26
II. Conditions	28
III. Sanction en cas de non-respect des conditions	31
B. OPERATION DE CESSION-BAIL	33
I. Champ des opérations visées	35
II. Conditions	37

C. ENTREE EN VIGUEUR

48

Annexe : Article 75 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (1)

INTRODUCTION

1. L'article 75 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 aménage le taux réduit temporaire d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 E du code général des impôts.

2. Il est rappelé qu'en application des I et II de l'article 210 E précité, sont soumises au taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % les plus-values nettes dégagées à l'occasion de la cession d'un immeuble, de certains droits réels portant sur un immeuble, de titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) et de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, réalisées avant le 31 décembre 2011, au profit de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), de leurs filiales lorsqu'elles ont opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C du code général des impôts ou de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Pour plus de précisions sur ce dispositif, il convient de se reporter au BOI 4 H-1-09 du 30 mars 2009.

L'application du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans les actifs immobiliers ainsi acquis.

Certains événements sont toutefois réputés ne pas rompre cet engagement de conservation :

- la démolition d'un immeuble en vue de sa reconstruction, réhabilitation ou rénovation ;
- la levée d'option des contrats de crédit-bail ;
- le rachat d'un immeuble dont une fraction a été antérieurement acquise en indivision ;
- les opérations de restructuration ultérieures concernant la société cessionnaire ;
- les annulations des titres de la SPI acquis sous le bénéfice de l'article 210 E déjà cité dans le cadre d'une opération de fusion ;
- la transformation de SCPI en OPCI placée sous le régime de neutralité fiscale ;
- les cas de force majeure.

Pour plus de précisions sur ces événements, il convient de se reporter aux n^{os} 53 à 62 du BOI 4 H-1-09 précité.

3. En premier lieu, l'article 75 de la loi de finances rectificative pour 2010 déjà citée étend l'application du taux réduit temporaire d'impôt sur les sociétés aux plus-values nettes dégagées à l'occasion de la cession d'un immeuble ou de certains droits réels immobiliers au profit d'une société effectuant des opérations de crédit-bail immobilier qui concède immédiatement la jouissance de ces biens ou droits au profit d'une société immobilière entrant normalement dans le champ des sociétés cessionnaires éligibles, mentionnées au n° 6.

Cette extension s'applique aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011.

4. En second lieu, l'article 75 précité ajoute deux nouveaux événements à la liste d'événements réputés ne pas rompre l'engagement de conservation pris par la société cessionnaire :

- la cession des actifs immobiliers réalisée dans les conditions du II bis de l'article 208 C du code général des impôts ;
- et l'opération de cession-bail.

Cette disposition s'applique aux cessions réalisées au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

5. La présente instruction commente l'ensemble de ces aménagements.

Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

Section 1 : Extension temporaire du champ des sociétés cessionnaires éligibles à l'application du taux réduit

6. Jusqu'à présent, le bénéfice du taux réduit d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 E était réservé aux cessions réalisées au profit de certaines sociétés immobilières :

- les sociétés dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation et ayant pour objet principal la location d'immeubles. Sont ici principalement visées les SIIC mentionnées au I de l'article 208 C et les SCPI dont les parts ont été offertes au public ;

- les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C ;

- les SPPICAV et leurs filiales ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C ;

- les filiales conjointes de SIIC et de SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C.

Pour plus de précisions sur le champ de ces sociétés bénéficiaires, il convient de se reporter aux n^{os} 10 à 26 du BOI 4 H-1-09.

7. L'article 75 de loi de finances rectificative pour 2010 déjà citée étend, sous certaines conditions, le bénéfice du taux réduit d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 E aux cessions réalisées au profit d'une entreprise effectuant des opérations de crédit-bail immobilier visées au 2 de l'article L.313-7 du code monétaire et financier qui concède immédiatement la jouissance de l'immeuble ou du droit réel par un contrat de crédit-bail à une société mentionnée parmi les sociétés cessionnaires visées au n^o 6, et à la condition que le contrat de crédit-bail fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire en application de l'article 28 du décret n^o 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

8. Seules sont concernées par cette extension du taux réduit les cessions d'immeubles ou de droits réels portant sur ces immeubles (droit d'usufruit, droit du preneur d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique).

Pour plus de précisions sur la nature de ces biens ou droits, il convient de se reporter aux n^{os} 33, 34 et 36 du BOI 4 H-1-09.

A. ENTREPRISES EFFECTUANT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

I. Principe

9. Le 2 de l'article L.313-7 du code monétaire et financier vise les « opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire. ».

10. La répétition de telles opérations de crédit-bail relève, conformément aux dispositions combinées des articles L.313-1 et L.511-1 du code monétaire et financier, de la seule compétence des établissements de crédit.

Les entreprises cessionnaires nouvellement éligibles seront donc, en pratique, le plus souvent des établissements de crédit.

II. Cas particulier des SPPICAV

11. Bien que les SPPICAV soient visées parmi les sociétés cessionnaires éligibles, elles ne peuvent toutefois pas être concernées par la présente mesure dès lors que les articles L.214-92 et R.214-161 du code monétaire et financier ne permettent pas à de telles sociétés de détenir les droits portant sur un contrat de crédit-bail immobilier.

B. CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX REDUIT

I. Concession immédiate de la jouissance de l'immeuble ou du droit réel

12. La société cessionnaire doit concéder immédiatement la jouissance de l'immeuble ou du droit réel ainsi acquis, par un contrat de crédit-bail, à une des sociétés immobilières entrant normalement dans le champ des sociétés cessionnaires éligibles, mentionnées au n^o 6.

13. Contrairement à l'assouplissement introduit quant à la non-rupture de l'engagement de conservation (cf. n^{os} **33** à **47**), cette mise à disposition immédiate du bien ou droit acquis, par voie de crédit-bail, n'a pas à être effectuée au profit de l'entreprise cédante (opération dite de cession-bail).

Il est rappelé que l'entreprise cédante doit être, conformément à l'article 210 E, une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Pour plus de précisions sur la qualité de l'entreprise cédante éligible au dispositif de l'article 210 E, il convient de se reporter aux n^{os} 8 et 9 du BOI 4 H-1-09.

II. Publication du contrat de crédit-bail si cette formalité est obligatoire

14. Le contrat de crédit-bail doit faire l'objet d'une publication lorsque cette formalité est obligatoire en application de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Il s'agit des contrats de crédit-bail immobilier qui emportent constitution d'un bail d'une durée supérieure à douze ans. Ces contrats sont soumis à l'obligation de publication à la conservation des hypothèques (cf. DB 7 C 1442 n° 23).

III. Engagement de conservation des droits afférents à ce contrat de crédit-bail pris par la société crédit-preneuse

15. En application du septième alinéa du II de l'article 210 E, la société crédit-preneuse doit prendre l'engagement de conserver les droits afférents à ce contrat de crédit-bail pendant au moins cinq ans.

Elle doit donc détenir, à tout moment de la période de cinq ans qui suit l'opération, la pleine propriété des droits reçus.

Le délai de cinq ans s'apprécie de date à date (cf. BOI 4 H-1-09 n° 45).

16. En application de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III, cet engagement doit être pris par la société crédit-preneuse dans l'acte constatant la transmission.

Une copie de cet engagement doit être jointe à la déclaration de résultat afférente à l'exercice de réalisation de la cession de :

- la société cédante
- et de la société crédit-preneuse.

A titre de règle pratique, il peut être transmis une copie, paraphée et signée par les parties à l'acte de cession ainsi que par la société crédit-preneuse, des extraits de l'acte constatant la transmission, comportant, outre l'engagement pris par la société crédit-preneuse, les éléments permettant d'identifier l'entreprise cédante et l'entreprise cessionnaire, l'immeuble ou le droit réel faisant l'objet d'un crédit-bail pour lequel l'engagement est pris, ainsi que son prix de vente. Pour les sociétés transmettant leur déclaration par voie électronique, cet engagement devra être dématérialisé sous la forme d'une « annexe libre » via la procédure TDFC (transfert des données fiscales et comptables).

17. Le défaut de production de ce document à l'administration fiscale ou les omissions et inexactitudes dans le document transmis sont susceptibles d'être sanctionnés dans les conditions prévues à l'article 1729 B.

IV. Condition spécifique aux filiales de SIIC et/ou de SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C

18. En application du septième alinéa du II de l'article 210 E, lorsque la société crédit-preneuse est une filiale de SIIC et/ou de SPPICAV ayant opté pour le régime d'exonération des SIIC prévu à l'article 208 C, elle doit rester placée sous ce régime d'exonération pendant au moins cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition

19. Ainsi, une filiale de SIIC qui prend un immeuble en crédit-bail sous le bénéfice de l'article 210 E en 2011, devra demeurer placée sous le régime prévu à l'article 208 C, de façon continue, de l'exercice d'acquisition (exercice 2011) jusqu'à la clôture du cinquième exercice suivant cet exercice d'acquisition, soit le 31 décembre 2016, dans l'hypothèse où l'exercice coïncide avec l'année civile.

20. Si la filiale ne possède encore aucun actif immobilier lorsqu'elle exerce l'option prévue à l'article 208 C, il est admis qu'elle puisse bénéficier des dispositions de la présente instruction, à l'occasion de sa première opération de crédit-bail réalisée dans les conditions rappelées ci-dessus et rendant son objet social effectif, dès lors que l'entrée en jouissance de l'immeuble ou du droit réel en qualité de crédit-preneur intervient au cours du premier exercice suivant l'option pour le régime d'exonération précité.

C. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION

21. Le non-respect par la société crédit-preneuse de son engagement de conservation des droits afférents au contrat de crédit-bail ou de son obligation de maintien sous le régime d'exonération des SIIC, lorsqu'elle est soumise à une telle obligation entraîne l'application de l'amende de 25 % prévue au II de l'article 1764. Lorsque la société crédit-preneuse rompt à la fois son engagement de conservation et son obligation de maintien sous le régime SIIC, l'amende n'est toutefois due qu'une seule fois.

D. ENTREE EN VIGUEUR

22. Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2011.

Section 2 : Evénements n'entraînant pas la rupture de l'engagement de conservation

23. Outre le cas de force majeure, six catégories d'opérations ne constituent pas une rupture de l'engagement de conservation :

- la démolition d'un immeuble en vue de sa reconstruction, réhabilitation ou rénovation ;
- la levée d'option des contrats de crédit-bail ;
- le rachat d'un immeuble dont une fraction a été antérieurement acquise en indivision ;
- les opérations de restructuration ultérieures concernant la société cessionnaire ;
- l'annulation des tires de la société à prépondérance immobilière acquis sous le bénéfice de l'article 210 E dans le cadre d'une opération de fusion ;
- la transformation de SCPI en OPCl placée sous le régime de neutralité fiscale.

Ces événements sont commentés aux nos 53 à 62 du BOI 4 H-1-09.

24. L'article 75 de la loi finances rectificative pour 2010 déjà citée ajoute deux événements ne constituant pas une rupture de l'engagement de conservation :

- la cession par une SIIC à une filiale qui lui est liée ou la cession entre filiales de SIIC ou de SPPICAV liées ;
- l'opération de cession-bail.

A. CESSION PAR UNE SIIC A UNE FILIALE QUI LUI EST LIEE OU CESSION ENTRE FILIALES DE SIIC OU SPPICAV LIEES

25. En application du 5^{ème} alinéa nouveau du II de l'article 210 E, en cas de cession réalisée dans les conditions du II bis de l'article 208 C, l'engagement de conservation de cinq ans n'est pas rompu, sous réserve qu'un certain nombre de conditions soient respectées.

L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne, dans les mêmes conditions qu'au 1^{er} alinéa du II de l'article 210 E, l'engagement de conserver l'immeuble, le droit réel ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble mentionné au même II bis pendant cinq ans à compter de l'acquisition. Elle est également subordonnée à ce que la société cessionnaire demeure liée à la société cédante dans ce délai ; à défaut, les sommes dues sont majorées de l'intérêt de retard.

I. Champ des opérations visées

26. Il est rappelé que les cessions concernées par le dispositif prévu au II bis de l'article 208 C sont les cessions réalisées entre :

- une SIIC et une filiale exonérée sur le fondement de l'article 208 C lorsque la SIIC et sa filiale sont liées au sens du 12 de l'article 39 (cette filiale pouvant être détenue individuellement par la SIIC ou conjointement avec une ou plusieurs SIIC ou conjointement avec une ou plusieurs SPPICAV) ;

- une filiale exonérée détenue par une ou plusieurs SIIC, une ou plusieurs SPPICAV ou conjointement par des SIIC et des SPPICAV, et une autre filiale exonérée de même nature lorsque ces deux filiales sont liées au sens du 12 de l'article 39.

Sur la notion de sociétés liées, il convient de se référer aux n^{os} 3 et suivants du BOI 4 C-2-04.

27. Cet assouplissement concerne l'ensemble des biens ou droits acquis sous le bénéfice de l'article 210 E qui peuvent faire l'objet d'une cession dans les conditions du II bis de l'article 208 C, à savoir :

- les immeubles, les droits réels portant sur un immeuble mentionnés au II de l'article 208 C (usufruit d'un immeuble, droit du preneur d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique) ;

- et les droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble.

Ne sont en revanche pas concernés les titres de SPI qui auraient été acquis sous le bénéfice de l'article 210 E dès lors qu'ils n'entrent pas dans le champ d'application du II bis de l'article 208 C.

II. Conditions

28. La cession réalisée dans les conditions du II bis de l'article 208 C ne rompt pas l'engagement de conservation pris dans le cadre de l'article 210 E par la société cédante (engagement alors pris en sa qualité de société cessionnaire) lorsque la dernière entreprise cessionnaire du bien ou droit prend elle-même l'engagement de conserver le bien ou droit ainsi acquis pendant un délai de cinq ans.

Il ne s'agit pas de la reprise de l'engagement initial de l'entreprise cédante sur la durée restant à courir mais d'un nouvel engagement sur une nouvelle durée de cinq ans. Ce délai de cinq ans s'apprécie de date à date.

29. Exemple :

Une SIIC A a acquis un immeuble auprès d'une société B le 3 janvier 2009 sous le bénéfice de l'article 210 E, pour un prix de 800 000 €.

La société A s'est alors engagée à conserver l'immeuble pendant cinq ans, soit jusqu'au 2 janvier 2014 inclus.

Le 13 avril 2011 la société A cède ce même immeuble à sa filiale F, détenue à plus de 95 % et placée sous le régime d'exonération des SIIC. Cette cession est placée sous le régime du II bis de l'article 208 C.

Dans ce cas, l'engagement initial de conservation pris par la société A n'est pas rompu si la société F cessionnaire prend l'engagement de conserver l'immeuble acquis pendant cinq ans à compter de sa date d'acquisition, soit jusqu'au 12 avril 2016 inclus.

S'agissant d'un nouvel engagement, il doit être pris dans les conditions prévues au I de l'article 46 quater 0 ZZ bis C de l'annexe III (cf. n° 16).

30. Par ailleurs, la société cédante doit demeurer liée à la société cessionnaire pendant la même durée de cinq ans.

III. Sanction en cas de non-respect des conditions

31. Le non-respect des conditions (engagement de conservation pendant cinq ans et lien au sens de l'article 39-12) a pour conséquence de rompre l'engagement de conservation initial et entraîne, outre l'amende prévue au I de l'article 1764, l'application de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727.

L'amende sera ainsi majorée d'un montant égal au produit de celle-ci multiplié par le taux de l'intérêt de retard fixé à 0,40 % par mois.

Cet intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'amende aurait dû être payée, soit à compter du premier jour du mois suivant celui de la cession réalisée dans les conditions du II bis de l'article 208 C, jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

32. Exemple :

Les données de l'exemple exposé au n° 29 sont reprises en considérant que le 15 juin 2012, les liens de dépendance entre la société A et sa filiale F ne sont plus caractérisés.

L'engagement initial pris par la société A sera alors réputé rompu à la date de la cession à la filiale F.

Dès lors, la société A sera redevable de l'amende de 25 % prévue à l'article 1764 égale à :

$$25 \% \times 800\,000 = 200\,000 \text{ €}.$$

Dans l'hypothèse où la société A s'en acquitte en juillet 2012, cette amende sera majorée de l'intérêt de retard calculé du 1^{er} mai 2011 (car la cession a été réalisée le 13 avril 2011) au 31 juillet 2012, soit un intérêt de retard égal à : $(15 \times 0,40 \%) \times 200\,000 = 12\,000 \text{ €}$, soit une somme totale due par la société A de 212 000 €.

B. OPERATION DE CESSION-BAIL

33. La cession par une société immobilière visée au n° 6 d'un immeuble acquis sous le bénéfice de l'article 210 E à une société réalisant des opérations de crédit-bail immobilier visées au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier qui lui en concède immédiatement la jouissance par voie de crédit-bail ne rompt pas son engagement de conservation de l'immeuble pris en application du premier alinéa du II de l'article 210 E précité sous réserve qu'un certain nombre de conditions soient respectées.

34. Autrement dit, cette opération dite de « cession-bail » présente un caractère purement intercalaire.

I. Champ des opérations visées

35. Seules sont concernées par cette mesure les opérations de cession-bail d'un immeuble, à l'exclusion des cessions portant sur un droit réel immobilier ou sur des titres de SPI.

36. La cession-bail s'entend de l'opération par laquelle une société, le plus souvent un établissement de crédit (cf. précisions apportées au n° 10 sur la qualité des entreprises habilitées à effectuer des opérations de crédit-bail immobilier) acquiert auprès d'une entreprise un investissement déjà réalisé et le lui donne aussitôt à bail en vertu d'un contrat de crédit-bail.

II. Conditions

37. La société cédante est réputée respecter son engagement de conservation dès lors que, devenant crédit-preneuse, elle reporte son engagement initial de conservation de l'immeuble sur les droits afférents au contrat de crédit-bail, pour la durée restant à courir de son engagement initial.

Ce report d'engagement sur les droits afférents au contrat de crédit-bail doit être formalisé dans le contrat de crédit-bail.

38. Exemple :

Une SIIC A ayant acquis un immeuble sous le bénéfice de l'article 210 E le 18 octobre 2007, doit conserver ce bien jusqu'au 17 octobre 2012 inclus. Si elle cède ce bien le 6 janvier 2011 à une société de crédit-bail et en récupère la jouissance le même jour par voie de crédit-bail, son engagement de conservation ne sera pas remis en cause dès lors que cette société A conserve les droits du contrat de crédit-bail afférents à cet immeuble jusqu'au 17 octobre 2012 inclus.

39. Le contrat de crédit-bail doit prévoir la mise à disposition immédiate de l'immeuble à la société crédit-preneuse, soit au plus tard le lendemain de son acquisition par le crédit-bailleur.

40. Ce contrat est soumis aux mêmes contraintes de publicité que celles visées au n° 14.

41. Lorsqu'il est fait application de cette mesure, la plus-value résultant de la cession de l'immeuble au crédit-bailleur ne peut être exonérée d'impôt sur les sociétés sur le fondement de l'article 208 C.

Cette plus-value est donc soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, entre les mains de la société cédante.

42. Par ailleurs, aux termes de l'article 210 E et de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III¹, la non-rupture de l'engagement de conservation est soumise à la condition que la valeur des immeubles pris à bail n'excède pas 30 % de la valeur d'origine des immeubles restant inscrits à l'actif de la société crédit-preneuse après l'opération de cession-bail.

43. La valeur des immeubles pris à bail s'entend de leur valeur d'origine, telle que définie à l'article 38 quinquies de l'annexe III, inscrite au bilan de l'entreprise crédit-preneuse avant qu'elle ne cède ces immeubles dans les conditions décrites précédemment. Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une réévaluation, la valeur à retenir s'entend alors de la nouvelle valeur comptable servant de base au calcul de l'amortissement (CE, 8 février 1999, n° 161 306).

44. La somme des valeurs d'origine des immeubles pris à bail déterminées dans les conditions décrites au n° 43 doit être inférieure ou égale à la somme des valeurs d'origine des immeubles restant inscrits à l'actif de la société cédante après la réalisation de la cession des immeubles pris à bail, c'est-à-dire en pratique le lendemain de la cession.

Pour plus de précisions sur les modalités de détermination de la valeur d'origine définie à l'article 38 quinquies de l'annexe III, il convient de se reporter aux n°s 54 et suivants du BOI 4 A-13-05.

45. Toutefois, il sera admis que l'entreprise crédit-preneuse apprécie le respect de ce ratio de 30 % en comparant la valeur d'origine du bien cédé inscrite au bilan d'ouverture de l'exercice au cours duquel intervient la cession à la valeur d'origine des immeubles détenus à la clôture de l'exercice de réalisation de la cession.

46. Exemple n° 1 :

Soit une SIIC A ayant à son actif quatre immeubles, dont un acquis sous le bénéfice de l'article 210 E le 13 février 2009, pour une valeur totale d'inscription en comptabilité de 9 400 000 €.

Le 11 mars 2011, elle cède l'immeuble acquis sous le bénéfice de l'article 210 E à une société de crédit-bail et en récupère aussitôt l'usage par voie de crédit-bail. La valeur d'origine du bien cédé est de 2 100 000 €.

Dans ce cas, la valeur du patrimoine immobilier de A au lendemain de la cession est de 7 300 000 € et le ratio de 30 % est bien respecté : $2\,100\,000 / 7\,300\,000 \times 100 = 28,77 \%$.

L'opération de cession-bail est alors réputée ne pas rompre l'obligation de conservation de l'immeuble, sous réserve que la société A conserve les droits du contrat de crédit-bail afférents à cet immeuble jusqu'au 12 février 2014 inclus.

47. Exemple n° 2 :

Soit une SIIC A, dont les exercices correspondent à l'année civile, ayant à son actif trois immeubles, dont un acquis sous le bénéfice de l'article 210 E le 13 février 2009, pour une valeur totale d'inscription en comptabilité de 6 100 000 €.

Le 11 mars 2011, elle cède l'immeuble acquis sous le bénéfice de l'article 210 E à une société de crédit-bail et en récupère aussitôt l'usage par voie de crédit-bail. La valeur d'origine du bien cédé est de 2 100 000 €.

Le 30 juin, elle acquiert un nouvel immeuble pour une valeur de 3 000 000 €.

Dans ce cas, la valeur du patrimoine immobilier de A au lendemain de la cession est de 4 000 000 € et le ratio de 30 % n'est pas respecté : $2\,100\,000 / 4\,000\,000 \times 100 = 52,5 \%$.

Toutefois, à la clôture de l'exercice, le ratio de 30 % est respecté : $2\,100\,000 / [(4\,000\,000 + 3\,000\,000) \times 100] = 30 \%$.

Il est donc admis, en application de la tolérance prévue au n° 45, que l'opération de cession-bail soit réputée ne pas rompre l'obligation de conservation de l'immeuble, sous réserve que la société A conserve les droits du contrat de crédit-bail afférents à cet immeuble jusqu'au 12 février 2014 inclus.

¹ Modifié par le décret n° 2012-46 du 16 janvier 2012 pris pour l'application des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts.

C. ENTREE EN VIGUEUR

48. Ces deux nouveaux cas de cessions qui n'entraînent pas la rupture de l'engagement de conservation des biens ou droits acquis sous le bénéfice de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

BOI liés : 4 C-2-04 ; 4 A-13-05 et 4 H-1-09.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe

Article 75 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (1)

NOR: BCRX1028078L

I. — L'article 210 E du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le second alinéa du I est ainsi rédigé :

« Le précédent alinéa est également applicable aux plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble ou de droits réels mentionnés au dernier alinéa du II de l'article 208 C à une entreprise effectuant des opérations visées au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier qui concède immédiatement la jouissance de l'immeuble ou du droit réel par un contrat de crédit-bail à une société mentionnée parmi les sociétés cessionnaires visées au précédent alinéa, et à la condition que le contrat de crédit-bail fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire en application de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Le présent alinéa est applicable du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011. » ;

2° Les deux derniers alinéas du II sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« En cas de cession réalisée dans les conditions du II bis de l'article 208 C, l'engagement de conservation de cinq ans souscrit par la société cédante n'est pas rompu. L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne, dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa, l'engagement de conserver l'immeuble, le droit réel ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble mentionné au même II bis pendant cinq ans à compter de l'acquisition. Elle est également subordonnée à ce que la société cessionnaire demeure liée à la société cédante dans ce délai ; à défaut, les sommes dues sont majorées de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727.

« Il est précisé que l'obligation de conservation est réputée être respectée en cas de cession de l'immeuble acquis sous les dispositions du I à une entreprise effectuant des opérations visées au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier dont elle concède immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de crédit-bail, à la double condition que ce dernier fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire en application des dispositions de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 précité et que l'engagement de conservation initialement pris sur l'immeuble soit reporté dans le contrat de crédit-bail sur les droits afférents audit contrat. La valeur des immeubles pris à bail ne peut excéder un pourcentage fixé par décret de la valeur des immeubles inscrits au bilan de la société crédit-preneuse. Lorsqu'il est fait application de ces dispositions, la plus-value de cession à la société de crédit-bail ne peut être exonérée d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C.

« L'application du second alinéa du I est subordonnée à la condition que la société crédit-preneuse intervienne à l'acte de cession de l'immeuble ou du droit réel et prenne les engagements de conclure avec l'acquéreur un contrat de crédit-bail portant sur l'immeuble ou le droit réel et de conserver pendant cinq ans les droits afférents audit contrat de crédit-bail. Lorsque la société crédit-preneuse est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

« Le non-respect de ces conditions par la société crédit-preneuse entraîne l'application de l'amende prévue au II de l'article 1764. »

II. — Le II de l'article 1764 du même code est ainsi rédigé :

« II. — La société crédit-preneuse qui ne respecte pas les engagements mentionnés au septième alinéa du II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'immeuble ou du droit réel à la société crédit-bailleresse ayant acquis l'immeuble ou le droit réel.

« La société crédit-preneuse qui ne respecte pas la condition prévue à la seconde phrase du septième alinéa du même II est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'immeuble ou du droit réel à la société crédit-bailleresse ayant acquis l'immeuble ou le droit réel. »

III. — Le 2° du I entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.