

**NOTE SUR LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX ACTIONNAIRES  
DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)  
DE TYPE SOCIÉTÉ DE PLACEMENT A PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE  
À CAPITAL VARIABLE (SPPICAV)**

**1. Revenus versés aux personnes physiques résidentes fiscales en France**

Les montants distribués sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et représentent :

- au minimum 85% du revenu distribuable de l'exercice précédent afférent aux produits d'actifs immobiliers ;
- au minimum 50% des plus-values nettes immobilières réalisées ;
- au minimum 100% du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par les sociétés de capitaux filiales qui bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leurs activités immobilières.

Ils sont réglés dans un délai maximal de cinq mois après la clôture de l'exercice. Les sommes non distribuées sont mises en report à nouveau.

L'ensemble des revenus distribués par la SPPICAV aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale à 30%.

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, mais cette option n'ouvre pas droit à l'abattement de 40% pour les dividendes versés par des SPPICAV.

Avant d'être imposés au barème progressif, ces revenus font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8% calculé sur le montant brut des revenus perçus, sans déduction des frais et charges qui peuvent grever ce revenu. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante et est, en cas d'excédant, restituable. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2019 est imputable sur l'impôt sur le revenu dû en 2020 à raison des revenus perçus en 2019.

Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75.000 € (contribuables soumis à une imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

Les revenus versés aux actionnaires sont également assujettis aux prélèvements sociaux (17,2%, dont 0,5% de CRDS, 9,2% de CSG, et 7,5% de prélèvement social).

## **2. Revenus versés aux personnes morales fiscalement domiciliées en France**

### **2.1. Cas de l'actionnaire personne morale soumis à l'impôt sur le revenu**

Les revenus distribués sont inclus dans le résultat ordinaire de l'entreprise et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux, sous réserve pour cette dernière catégorie que les actions de SPPICAV soient affectées à l'exercice de la profession.

### **2.2. Cas de l'actionnaire personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés**

Si l'actionnaire est une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus distribués par la SPPICAV sont inclus dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

## **3. Revenus versés à des personnes physiques ou morales non fiscalement domiciliées en France**

Sous réserve des conventions internationales, les revenus distribués par la SPPICAV à un actionnaire dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumis à la retenue à la source relative aux dividendes distribués par des sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés.

## **4. Plus-value de rachats ou de cessions d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France**

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions ou de rachats d'actions de SPPICAV relèvent du régime fiscal des plus-values de cessions de valeurs mobilières.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 2 et 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 2 et 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

Les moins-values de cessions d'actions de SPPICAV subies au cours d'une année sont imputées impérativement sur les plus-values de même nature (plus-values de cessions de valeurs mobilières) imposables au titre de la même année, avant application des abattements pour durée de détention. L'excédent de moins-values est imputable sur les plus-values des 10 années suivantes.

Les revenus sont également assujettis aux prélèvements sociaux (17,2%, dont 0,5% de CRDS, 9,2% de CSG, et 7,5% de prélèvement social).

Les prélèvements sociaux sont appliqués sur le montant des gains nets, avant application de l'abattement. L'imposition des gains de cession de valeurs mobilières au barème progressif de l'impôt sur le revenu emporte déductibilité fiscale de la CSG à hauteur de 6,8% au regard de l'impôt sur le revenu.

## **5. Plus-values de cessions ou rachats d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes morales résidentes**

### **5.1. Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu**

Les profits ou pertes réalisés à l'occasion du rachat ou de la cession d'actions de SPPICAV suivent le régime des plus ou moins-values prévu à l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts.

Lorsque les actions ont été détenues depuis moins de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à court terme comprise dans le résultat ordinaire de l'entreprise soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux.

Lorsque les actions sont détenues depuis plus de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à long terme imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 16% prévu à l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts (33,2% avec les prélèvements sociaux).

### **5.2. Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés**

Dans les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, le profit ou la perte constatée lors de la cession ou du rachat d'actions de SPPICAV est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, les titres des SPPICAV étant tous expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

Les profits réalisés sont donc imposés au taux normal d'impôt sur les sociétés.

## **6. Plus-values de cessions ou rachats d'actions de SPPICAV réalisées par des actionnaires non fiscalement domiciliés en France**

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values de cessions ou de rachats d'actions de la SPPICAV dont l'actif immobilier est majoritairement composé d'immeubles situés en France, par un actionnaire qui détient au moins 10% du capital de la SPPICAV et dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts, sauf exonérations prévues par le même article.

## **7. Droits d'enregistrement**

La cession ou le rachat d'actions de SPPICAV est exonéré du droit d'enregistrement de 5%, sauf :

- lorsque l'acquéreur, personne physique, détient ou détiendra à la suite de son acquisition plus de 10% d'actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères ou sœurs, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés dont lui-même ou les personnes précitées détiendraient plus de 50% des droits financiers et des droits de vote ;
- lorsque l'acquéreur, personne morale ou fonds, détient ou détiendra plus de 20% des actions de l'OPCI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'assiette des droits était déterminée à partir de la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société après déduction du seul passif afférent à l'acquisition de ces biens et droits immobiliers. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'assiette des droits correspond désormais au prix de cession.

**Nota** : Il appartiendra à chaque actionnaire de se déclarer auprès de la Société de Gestion en cas de dépassement de ces seuils.

## **8. TVA**

La Loi de Finances pour 2014 a abrogé la diminution du taux réduit de TVA prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il est par conséquent maintenu à 5,5%. Les taux de TVA applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 sont donc les suivants :

- Taux normal : 20% ;
- Taux intermédiaire (applicable notamment aux travaux de réparation et d'entretien, etc.) : 10% ;
- Taux réduit (notamment énergie, etc.) : 5,5% ;
- Taux super réduit : 2,1%.

## **9. Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Impôt sur la Fortune (ISF) a été remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). L'assiette de cet impôt est certes restreinte au patrimoine immobilier, mais au sens large du terme. Cela signifie que l'IFI englobe aussi bien la valeur des immeubles, que celle des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

Dans la mesure où l'actif des SPPICAV se compose principalement de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou d'immeubles, les actions des SPPICAV entrent par conséquent dans le champ de l'IFI pour les actionnaires.

Une partie des actifs des SPPICAV sont non taxables, il s'agit notamment de liquidités affectées à l'éventuelle demande de rachat des porteurs ou les liquidités issues de la cession d'actifs qui n'ont pas encore été réutilisées.

La société de gestion devra, d'elle-même, ou sur demande des porteurs, les informer de la valeur de leurs parts, et de la fraction représentative de biens ou droits immobiliers qui entre dans l'assiette de l'IFI.

L'impôt est calculé sur le patrimoine immobilier net du contribuable, c'est-à-dire après déduction des dettes grevant ce patrimoine qui doivent être dûment justifiées : emprunts immobiliers, dettes relatives à l'acquisition des parts ou actions (au prorata de la valeur des biens ou droits immobiliers) dépenses de travaux, impôts grevant ces biens immobiliers.

Un contribuable est assujetti à l'IFI s'il dispose, au 1<sup>er</sup> janvier, d'un patrimoine immobilier net taxable de 1,3 million d'euros. Cette valeur nette est ensuite soumise à un barème progressif composé de 5 tranches, de 0,5% à 1,5%.

*Dernière mise à jour : 10 avril 2020*