

Note sur la fiscalité du fonds de placement immobilier

« AMDG Location Meublée »

A jour au 27 août 2020

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, la présente note (la « **Note** ») résume les aspects fiscaux du fonds de placement immobilier (« **FPI** ») « AMDG Location Meublée » (le « **Fonds** »).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations données dans le cadre de la Note ne constituent qu'un simple résumé non exhaustif, donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer au Fonds et ses investisseurs en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après dans la Note sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Le Fonds permet aux personnes physiques et aux personnes morales résidents fiscaux de France souscrivant des parts du Fonds de bénéficier, dans les conditions décrites dans la Note, des avantages fiscaux mentionnés à la Section 2 ci-après. Il est rappelé à cet égard que le bénéfice de ces avantages fiscaux est conditionné par la politique d'investissement du Fonds, laquelle doit se conformer aux conditions décrites dans la Note.

La présente Note est réservée à l'usage exclusif d'Asset Management Data Governance. La Note pourra toutefois être communiquée aux investisseurs potentiels, à titre informatif seulement. En tout état de cause, les investisseurs potentiels sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel préalablement à leur investissement afin de s'assurer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment au regard de l'impôt sur la fortune immobilière. Jones Day n'exprime aucune opinion ni ne fournit d'engagement ou de garantie sur l'exactitude, l'exhaustivité et la fiabilité des informations contenues dans la présente Note.

L'Annexe I de la Note inclut un tableau récapitulatif du traitement fiscal des investisseurs visés dans la Section 2 ci-après. Ce tableau est purement informatif et ne peut en aucune manière être considéré comme une analyse exhaustive du traitement fiscal applicable à la situation personnelle de chaque investisseur.

L'Autorité des marchés financiers n'a pas vérifié ni confirmé les informations contenues dans la présente Note.

1. Aspects fiscaux concernant le Fonds

1.1. Régime fiscal

Les FPI sont des copropriétés d'actifs immobiliers, d'actifs mobiliers et de liquidités dépourvus de personnalité juridique. Le Fonds est par conséquent exclu du champ d'application de l'impôt sur les sociétés prévu à l'article 206 du Code général des impôts (« **CGI** »).

1.2. Obligations de distribution

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-81, II-1° du Code monétaire et financier (« **CMF** »), un FPI est tenu de distribuer au titre d'un exercice, à hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable relatif aux actifs suivants :

- (a) les actifs immobiliers que le FPI détient directement ou par l'intermédiaire, selon le cas, d'une société de personnes relevant de l'article 8 du CGI ou d'un FPI, d'un fonds professionnel de placement immobilier, ou d'un organisme de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, au titre de l'année de leur réalisation. Ces actifs s'entendent des (i) immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des (ii) meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles détenus directement par le FPI ; et
- (b) les actifs autres que ceux mentionnés au (a) ci-avant que le FPI détient directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes relevant de l'article 8 du CGI au titre de l'exercice de leur réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-81, II-2° du CMF, les FPI sont également tenus de distribuer, à hauteur de 85 % au moins, les plus-values distribuables relatives aux (i) actifs immobiliers mentionnés au (a) ci-avant, aux (ii) parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilières visées au 2° du I de l'article L. 214-36 du CMF et aux (iii) parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organismes de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, réalisées aux cours de l'exercice par le FPI ou par l'intermédiaire d'une société de personnes relevant de l'article 8 du CGI.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 214-81, II-3° du CMF, les FPI sont tenus de distribuer, à hauteur de 85 % au moins, les plus-values réalisées directement par le FPI et par l'intermédiaire, selon le cas, d'une société de personnes relevant de l'article 8 du CGI, d'un FPI, d'un fonds professionnel de placement immobilier, ou d'un organisme de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme, lors de la cession d'actifs autres que ceux mentionnés au paragraphe ci-avant, au titre de l'exercice de leur réalisation.

2. Aspects fiscaux concernant les investisseurs

2.1. Porteurs de parts personnes physiques résidents fiscaux de France

Conformément aux dispositions de l'article 239 *nonies*, II-2 du CGI, les porteurs de parts du Fonds personnes physiques seront soumis à l'impôt sur le revenu à raison des revenus et profits distribués par le Fonds au titre de l'année au cours de laquelle cette distribution intervient.

Les revenus encaissés par les FPI conservent leur origine, à savoir française ou étrangère, et leur qualification, à savoir revenus fonciers, bénéfiques industriels ou commerciaux (« **BIC** ») et revenus de capitaux mobiliers (intérêts et dividendes)¹. Il en va de même pour les plus-values, dont le régime dépend de la nature du bien cédé par le FPI, à savoir plus-values immobilières ou plus-values sur cession de valeurs mobilières et de droits sociaux.

¹ BOI-RPPM-RCM-40-30, §150 et BOI-RPPM-RCM-10-40, §30.

2.1.1. Revenus distribués par le Fonds

a. Revenus des immeubles loués nus

Conformément aux dispositions de l'article 14 A du CGI, les revenus distribués par un FPI au titre de la fraction de résultat mentionné à la Section 1.2 ci-avant et qui correspond à son activité de location d'immeubles nus détenus directement ou indirectement sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Le revenu net foncier est déterminé par la société de gestion du fonds dans les conditions de droit commun. L'administration fiscale a précisé sur le fondement des dispositions du e *bis* du 1° du I de l'article 31 du CGI que les dépenses supportées par un FPI au titre des frais de fonctionnement et de gestion à proportion des actifs visés au (a) de la Section 1.2 ci-avant détenus directement ou indirectement par le FPI sont déductibles pour la détermination du revenu net foncier². En revanche, les frais de gestion variables perçus par la société de gestion en fonction des performances réalisées ainsi que les frais de gestion, de souscription et de transaction supportés directement par les porteurs de parts d'un FPI au titre des opérations d'acquisition, de conservation ou de cession des parts ne sont pas déductibles pour la détermination du revenu net foncier³.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu qui s'établit, pour les revenus réalisés en 2020, comme suit :

Fraction du revenu imposable (une part)	Taux
N'excédant pas 10.064 €	0 %
De 10.064 € à 25.659 €	14 %
De 25.659 € à 73.369 €	30 %
De 73.369 € à 157.806 €	41 %
Supérieure à 157.806 €	45 %

Les porteurs de parts sont également imposés aux prélèvements sociaux à raison de la fraction de revenu foncier correspondant aux droits qu'ils détiennent dans le FPI. Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 17,2 % qui se répartit comme suit :

Nature du prélèvement	Taux
Contribution sociale généralisée (« CSG »)	9,2 %
Contribution au remboursement de la dette sociale	0,5 %
Prélèvement de solidarité	8,5 %

Hormis la CSG, déductible à hauteur de 6,8 points du revenu global imposable de l'année de son paiement, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

Les revenus fonciers qui sont distribués par le FPI dans les conditions mentionnées ci-avant sont également inclus dans le revenu fiscal de référence des porteurs de parts, lesquels pourraient être soumis, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (la « **CEHR** ») prévue à l'article 223 *sexies* du CGI. La CEHR est calculée sur la base des taux suivants :

- 3 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 € et inférieure ou égale à 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés, et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 € et inférieure ou égale à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune ; et

² BOI-RFPI-BASE-20-10, §340.

³ BOI-RFPI-BASE-20-10, §340 et §350.

- 4 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-avant est défini conformément aux dispositions de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que certains régimes fiscaux spécifiques ne sont pas applicables lorsque les immeubles ou les parts de sociétés sont détenus directement ou indirectement par un FPI. Il s'agit en particulier des réductions d'impôt dites « Malraux » et « Scellier » ainsi que du régime de l'amortissement dit « Robien ».

b. Revenus des immeubles loués meublés

Conformément aux dispositions de l'article 35 A du CGI, les revenus distribués par un FPI au titre de la fraction de son résultat relative aux actifs qu'il détient directement ou indirectement et qui ont la nature d'immeubles auxquels sont affectés, en vue de leur location, des meubles meublant, des biens d'équipements ou des biens meubles nécessaires à leur fonctionnement, à leur usage ou à leur exploitation par un tiers, relèvent de la catégorie des BIC.

Le montant du revenu imposable déterminé selon les règles des BIC est égal au revenu distribué, pour la fraction provenant de la location meublée, minoré de la différence positive entre l'amortissement comptable théorique des immeubles loués meublés détenus directement par le FPI et l'abattement forfaitaire visé au (a) de la Section 1.2 ci-avant effectivement pratiqué par le FPI, égal à 1,5 % du prix de revient de l'immeuble⁴. Les fractions d'amortissement comptable théorique et d'abattement forfaitaire sont déterminées pour chaque porteur de parts à raison de sa quote-part de revenus distribués⁵.

L'article 50-0, 2-j du CGI exclut du régime des micro-entreprises les revenus distribués par un FPI au titre de son activité de location meublée. Ces revenus distribués et dont le montant est calculé dans les conditions mentionnées ci-avant relèvent par conséquent exclusivement du régime réel d'imposition des BIC dans la catégorie des BIC issus de la location meublée professionnelle ou de la location meublée non professionnelle, selon la situation fiscale personnelle de l'investisseur.

Conformément aux dispositions du 2 du IV de l'article 155 du CGI, l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies : **(i)** un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ; **(ii)** les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ; **(iii)** les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Les déficits retirés de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation, sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles. Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont en revanche imputables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours de la même année et des dix années suivantes.

⁴ BOI-BIC-BASE-10-30, §50.

⁵ BOI-BIC-BASE-10-30, §60.

Les BIC sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et, éventuellement, à la CEHR dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.a ci-avant.

c. Revenus de capitaux mobiliers

Les produits des actifs visés au (b) de la Section 1.2 ci-avant (en ce compris les produits des actions ou parts sociales des sociétés de capitaux, des obligations et autres titres d'emprunt négociables, créances, dépôts, cautionnements, comptes courants, etc.) réalisés par le FPI directement ou indirectement sont imposables au nom de chaque porteur de parts dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (dividendes ou intérêts) à la date de leur distribution, conformément aux dispositions de l'article 137 *ter*, I du CGI.

Les dividendes des actions ou des parts des sociétés composant l'actif du FPI et les intérêts versés au FPI qui sont distribués aux porteurs sont en principe soumis à un prélèvement forfaitaire unique (le « **PFU** ») au taux de 12,8 % dans les conditions prévues à l'article 200 A, 1 du CGI, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % visés dans la Section 2.1.1.a ci-avant (soit au total une imposition de 30 %).

Les porteurs pourront toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, conformément aux dispositions du 2 de l'article 200 A du CGI, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % visés dans la Section 2.1.1.a ci-avant. Cette option expresse et irrévocable est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values réalisées par l'investisseur au titre de l'année donnée. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, les porteurs pourront bénéficier, s'agissant des dividendes distribués par le FPI, d'un abattement égal à 40 % du montant brut des dividendes perçus, sous réserve néanmoins que ces dividendes soient afférents à des actions de sociétés éligibles au sens du 2° du 3 de l'article 158 du CGI.

En application de l'article 117 *quater* du CGI et de l'article 125 A du CGI, les dividendes et les intérêts versés à des personnes physiques résidents fiscaux de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'un plan d'épargne en actions et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel sont soumis, sous réserve de certaines exceptions⁶, à un prélèvement à la source obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % calculé sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue, en cas d'option globale pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, tout excédent éventuel étant restitué. En l'absence d'une telle option, ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue un impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %.

Le montant brut des dividendes et des intérêts sera également inclus dans le revenu fiscal de référence et soumis, le cas échéant, à la CEHR visée dans la Section 2.1.1.a ci-avant.

2.1.2. Plus-values distribuées par le Fonds

a. Plus-values immobilières

En application des articles 239 *nonies*, II, 1-c et 150 UC, I-a du CGI, sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières les plus-values réalisées par un FPI lors de la cession (i) d'immeubles loués nus ou de droits réels immobiliers visés au (a) de la Section 1.2 ci-avant, (ii) d'immeubles loués meublés lorsque le porteur de parts n'est pas considéré comme exerçant l'activité à titre professionnel dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.b ci-avant et

⁶ Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 € (s'agissant des dividendes) ou 25.000 € (s'agissant des intérêts) pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75.000 € (s'agissant des dividendes) ou 50.000 € (s'agissant des intérêts) pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 *quater* du CGI.

(iii) de droits sociaux ou de parts de sociétés ou groupement à prépondérance immobilière ou de parts de FPI.

Les plus-values résultant de la cession d'immeubles loués nus, de droits réels immobiliers et d'immeubles loués meublés lorsque le porteur de parts n'est pas considéré comme exerçant l'activité à titre professionnel dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.b](#) ci-avant sont imposées, conformément aux dispositions de l'article 200 B du CGI, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %.

Conformément aux dispositions de l'article 150 UB du CGI, les plus-values nettes retirées de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 CGI à prépondérance immobilière sont les mêmes que celles prévues en matière immobilière sous réserve des règles qui ne peuvent concerner par hypothèse que les immeubles⁷.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et éventuellement à la CEHR dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.a](#) ci-avant, sous réserve, s'agissant des prélèvements sociaux, de l'abattement pour durée de détention décrit ci-après.

Les plus-values sont déterminées au niveau du FPI selon les modalités de calcul de droit commun prévues par les articles 150 V à 150 VD du CGI. En conséquence, conformément aux dispositions du I de l'article 150 VC du CGI, les plus-values réalisées par le FPI sont totalement exonérées d'impôt sur le revenu à l'issue de vingt-deux ans de détention du bien cédé et totalement exonérées de prélèvements sociaux à l'issue de trente ans de détention de ce bien dans les conditions suivantes :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	Exonération	28 %
Entre 23 et 24 ans	Exonération	37 %

⁷ BOI-RFPI-SPI-30, §1.

Entre 24 et 25 ans	Exonération	46 %
Entre 25 et 26 ans	Exonération	55 %
Entre 26 et 27 ans	Exonération	64 %
Entre 27 et 28 ans	Exonération	73 %
Entre 28 et 29 ans	Exonération	82 %
Entre 29 et 30 ans	Exonération	91 %
Plus de 30 ans	Exonération	Exonération

Les durées de détention s'apprécient exclusivement au niveau du FPI, en fonction des dates effectives auxquelles celui-ci a acquis puis cédé le bien en cause.

b. Plus-values professionnelles

En application des dispositions de l'article 239 *nonies*, II, 1-f du CGI, les plus-values réalisées par un FPI lors de cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement auxquels sont affectés des biens meubles meublants, biens d'équipement ou biens affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers relèvent du régime des plus-values professionnelles lorsque le porteur de parts est considéré comme exerçant une activité de location meublée professionnelle dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.b ci-avant.

Pour chaque porteur de parts du FPI, conformément aux dispositions de l'article 239 *nonies*, II-2 du CGI, l'assiette de la plus-value est majorée des fractions d'amortissement comptable théorique des immeubles déduites précédemment.

En application des dispositions de l'article 39 *duodecies*, 6 *bis* du CGI, la quote-part des profits distribués par un FPI est exclue du régime des plus et moins-values à long terme. Le résultat de cession d'immeubles meublés distribué par un FPI à un porteur de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.b ci-avant relèvent par conséquent exclusivement du régime des plus ou moins-values à court terme.

En application de l'article 151 *septies*, II du CGI, les plus-values réalisées par les loueurs exerçant une activité de location meublée professionnelle dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.b ci-avant peuvent bénéficier, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans, d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value n'excède pas le seuil de 90.000 € HT, et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90.000 € HT et 126.000 € HT.

Il est recommandé aux porteurs désirant bénéficier de cette exonération de consulter leur conseil fiscal habituel.

Les plus ou moins-values à court terme sont comprises dans le résultat courant de l'activité de location meublée du porteur de parts loueur professionnel et sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et éventuellement à la CEHR dans les conditions décrites dans la Section 2.1.1.a ci-avant.

c. Plus-values sur cession de valeurs mobilières et de droits sociaux

Les plus-values réalisées directement ou indirectement par le Fonds à l'occasion de la cession de valeurs mobilières et de droits sociaux visés au dernier paragraphe de la Section 1.2 ci-avant et qui sont distribués aux porteurs sont en principe soumis au PFU au taux de 12,8 % et aux

prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.c](#) ci-avant (soit au total une imposition de 30 %).

Les porteurs pourront toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.c](#) ci-avant.

Le montant brut des plus-values sera également inclus dans le revenu fiscal de référence et soumis, le cas échéant, à la CEHR visée dans la [Section 2.1.1.b](#) ci-avant.

L'imposition est en principe effectuée au titre de l'année de la distribution par le FPI à moins que l'un quelconque des porteurs de parts personne physique détienne, directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, plus de 10 % des parts du FPI, auquel cas les plus-values seront imposables, conformément aux dispositions du 4^{ter} du II de l'article 150-0 A du CGI, au nom de chaque porteurs, en totalité, dès leur réalisation par le FPI, selon le régime de droit commun des particuliers.

2.1.3. Cessions et rachats des parts du Fonds

a. Opérations relevant du régime des plus-values professionnelles

Conformément aux dispositions de l'article 39 *duodecies*, 6^{ter} du CGI, les cessions et les rachats de parts d'un FPI relèvent du régime des plus ou moins-values professionnelles si (i) l'actif du fonds est constitué, au moment de la cession des parts, pour plus de 50 % de sa valeur par des immeubles auxquels sont affectés, en vue de leur location, des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers et (ii) le porteur de parts est considéré comme exerçant une activité de location meublée professionnelle dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.b](#) ci-avant.

Selon l'administration fiscale, pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer, au numérateur, la valeur vénale des immeubles inscrits à l'actif du fonds qui sont loués meublés et, au dénominateur, la valeur totale de l'actif du fonds, hors passif⁸.

Lorsque les parts du FPI sont détenues depuis moins de deux ans par le porteur, le régime des plus et moins-values à court terme s'applique. Les plus ou moins-values à court terme sont comprises dans le résultat courant de l'activité de location meublée du porteur de parts loueur professionnel et sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et éventuellement à la CEHR dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.a](#) ci-avant.

Les cessions et les rachats de parts détenues depuis deux ans au moins relèvent en revanche du régime des plus et moins-values à long terme. Conformément aux dispositions de l'article 39 *quindécies* du CGI, les plus-values nettes à long terme sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % visés dans la [Section 2.1.1.a](#) ci-avant (soit au total une imposition de 30 %). Les plus-values nettes à long terme seront également inclus dans le revenu fiscal de référence et soumises, le cas échéant, à la CEHR visée dans la [Section 2.1.1.a](#) ci-avant.

L'exonération prévue à l'article 151 *septies*, II du CGI est applicable dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.1.b](#) ci-avant.

Il est recommandé aux porteurs désirant bénéficier de cette exonération de consulter leur conseil fiscal habituel.

⁸ BOI-BIC-PVMV-20-30-10, §447.

L'assiette de la plus-value est majorée des fractions d'amortissement comptable théorique des immeubles déduites précédemment et qui n'ont pas fait l'objet d'une réintégration en application de l'article 239 *nonies*, II, 1-f du CGI. Conformément à l'article 39 *duodecies*, 2-b du CGI, la fraction de la plus-value correspondant aux amortissements antérieurement déduits est toujours soumise au régime des plus-values à court terme, quelle que soit la durée de détention des titres cédés.

b. Opérations relevant du régime des plus-values immobilières

Les cessions et les rachats de parts de FPI relèvent du régime des plus-values immobilières, déterminées selon les règles applicables aux cessions de titres de sociétés ou groupement à prépondérance immobilière prévu à l'article 150 UB du CGI, lorsque les conditions du régime des plus-values professionnelles décrits dans la [Section 2.1.3.a](#) ci-avant ne sont pas remplies. Conformément aux dispositions de l'article 150 V du CGI, la plus-value est en principe calculée par la différence entre le prix de cession ou de rachat et le prix d'acquisition ou de souscription des parts du FPI.

Les plus-values sont imposées dans les conditions décrites dans la [Section 2.1.2.a](#) ci-avant à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et éventuellement à la CEHR visée dans la [Section 2.1.1.a](#) ci-avant.

2.2. Porteurs de parts personnes morales résidents fiscaux de France soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun

Conformément aux dispositions de l'article 239 *nonies*, III du CGI, les porteurs de parts du Fonds personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun seront imposés à raison des revenus et profits distribués par le Fonds à la date de leurs distributions pour la fraction correspondant à leurs droits.

2.2.1. Profits distribués par le Fonds

Selon l'article 39 *duodecies*, 6 *bis* du CGI, le régime fiscal des plus et moins-values à long terme n'est pas applicable à la quote-part des profits distribués par un FPI.

En conséquence, les profits distribués par le Fonds aux porteurs de parts personnes morales résidents fiscaux de France sont en principe compris dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 28 % majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est amené à progressivement diminué selon les modalités définies à l'article 219 du CGI pour atteindre 25 % au 1^{er} janvier 2022.

2.2.2. Cessions et rachats des parts du Fonds

Dans la mesure où les dispositions de l'article 219, I-a *ter* du CGI exclues expressément du régime des plus et moins-values à long terme les gains constatés lors de la cession ou du rachat des parts de FPI, ces gains sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun décrites dans la [Section 2.2.1](#) ci-avant.

Annexe I - Tableau récapitulatif de la fiscalité applicable aux investisseurs résidents fiscaux de France

		Personnes physiques Résidents fiscaux de France			Personnes morales Résidents fiscaux de France
		IR	PS	CEHR	
Revenus distribués par le Fonds	Revenus des immeubles loués nus	Revenus fonciers imposés aux taux progressifs (0 % - 45 %)	17,2 %	3 % ou 4 %	IS au taux de droit commun (28 %) majoré le cas échéant d'une contribution sociale de 3,3 %
	Revenus des immeubles loués meublés	BIC imposés aux taux progressifs (0 % - 45 %)			
	Revenus de capitaux mobiliers	PFU (12,8 %) sauf option IR aux taux progressifs (0 % - 45 %)			
Plus-values distribuées par le Fonds	Plus-values immobilières	IR au taux proportionnel (19 %) + abattements	17,2 % + abattements		
	Plus-values professionnelles	IR aux taux progressifs (0 % - 45 %) (<i>régime du court terme</i>) + exonération	17,2 %		
	Plus-values sur cession de valeurs mobilières	PFU (12,8 %) sauf option IR aux taux progressifs (0 % - 45 %)			
Cession et rachats des parts du Fonds	Plus-values professionnelles	IR aux taux progressifs (0 % - 45 %) (<i>régime du court terme</i>) ou IR au taux proportionnel (12,8 %) (<i>régime du long terme</i>) + exonération			
	Plus-values immobilières	IR au taux proportionnel (19 %) + abattements	17,2 % + abattements		