

The logo for AMDG, featuring the letters 'A', 'M', 'D', and 'G' in a stylized, white, sans-serif font. A green horizontal line is positioned under the 'A'.

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

NOTES FISCALES FONDS D'INVESTISSEMENT

APPART INVEST ONE – APPART INVEST 2 – APPART INVEST 3

NOTE FISCALE DU CABINET CMS Francis Lefebvre

Non-assujettissement des Fonds
APPART INVEST
à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

MEMORANDUM

Date 20 juin 2018

De / From Jérémy DURET – Pierre DEVIS

A / To Robert MANCINI

CC

Page(s) 1 / 2

Objet / Re Régime des Fonds AIO et AI2 au regard de l'IFI

Vous nous avez indiqué que la société AMDG, société de gestion agréée par l'AMF, a constitué des Fonds « APPART INVEST ONE » et « APPART INVEST 2 » sous forme de SAS.

Ces Fonds sont dédiés à des opérations d'achat-revente de biens ou droits immobiliers (activité de marchand de biens).

Vous avez souhaité savoir si les actifs immobiliers détenus par les Fonds sont susceptibles de rentrer dans le champ de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, dit IFI.

- **Exclusion des biens immobiliers affectés à l'activité commerciale du Fonds qui les détient**

L'IFI vise à imposer les redevables sur les immeubles et droits immobiliers qu'ils détiennent directement ou via des sociétés.

Toutefois, il résulte de l'article 965 du Code général des Impôts (CGI) que ne sont pas pris en compte les biens et droits immobiliers qui sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale des sociétés en question.

Or, conformément aux dispositions du II de l'article 966 du CGI, sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées à l'article 34 du CGI et à l'article 35 du CGI. Il s'agit notamment des activités de marchands de biens et de construction d'immeubles en vue de la vente (promotion immobilière), ainsi que le confirme l'administration fiscale dans sa doctrine (BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 § 20).

CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats est une filiale de CMS Francis Lefebvre Avocats, membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. / CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats is a subsidiary of CMS Francis Lefebvre Avocats, member of CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms.

Implantations CMS / CMS locations : Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich. cms.law//lyon

Siège social / Head Office : CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats – Avocats au Barreau de Lyon – 174 rue de Créqui, CS 23516, 69422 Lyon Cedex 03, France. S.E.L.A.S. au capital social de 1 616 000 euros – 300 819 737 R.C.S. Lyon – Ident. TVA FR 32 300 819 737.

Il convient de noter que :

- Cette exclusion s'applique quel que soit le pourcentage de détention du redevable ou encore le niveau de la société dans l'éventuelle chaîne de participation (cas de la participation indirecte dans le Fonds, via une société holding par exemple, ou encore cas d'une participation prise par le Fonds dans une société ayant la même activité) ;
- Il n'est pas exigé que l'activité éligible soit exercée à titre principal par la société (BOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20180608 § 170), ce qui est une précision intéressante lorsque le Fonds prend des participations et que cette activité de prise de participations est prépondérante ;
- N'est jamais considérée comme une activité commerciale l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier.

C'est donc en raison de la nature des opérations réalisées par le Fonds (opérations de marchand de biens) que les biens et droits immobiliers dont le Fonds est propriétaire ne rentrent pas dans le champ d'application de l'IFI.

Il en est de même concernant les biens et droits immobiliers dont les filiales du Fonds seraient propriétaires et qui seraient affectés à la même activité que celle du Fonds.

En pratique, l'administration fiscale cherchera à vérifier que l'activité du Fonds est bien une activité de marchand de biens, à l'aide d'indices tels que son objet social, la prise de l'engagement fiscal de revendre les immeubles dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte d'acquisition, ou encore l'inscription comptable des biens et droits immobiliers en stocks, et non en immobilisations.

- **Conséquences en cas de biens immobiliers non affectés à l'activité commerciale du Fonds qui les détient**

En tel cas, l'exclusion précitée ne s'applique pas et la valeur des actions entre dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers considérés.

Il existe toutefois une mesure d'exception pour les participations très minoritaires. Alors même que des immeubles ou droits immobiliers seraient imposables à l'IFI (biens en gestion locative notamment), ils ne seraient pas pris en compte pour les investisseurs d'un Fonds qui en détiendraient (avec les membres de leur foyer fiscal, directement ou indirectement) moins de 10 % du capital et des droits de vote.

Cette exclusion s'applique lorsque l'activité commerciale du Fonds est significativement prépondérante. L'administration fiscale admet que l'activité éligible est significativement prépondérante lorsque la valeur vénale réelle des actifs qui sont affectés à cette activité et le chiffre d'affaires afférent à cette activité représentent au moins 80 % de la valeur vénale de l'ensemble des éléments de l'actif et respectivement du chiffre d'affaires total (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608 § 20).

Eligibilité aux dispositions de l'article 150-O B ter du CGI
Réinvestissement économique dans le cadre
d'apports – cessions – marchands de biens

MEMORANDUM

Date 18 juillet 2018

De / From Jérémy DURET – Pierre DEVIS

A / To Robert MANCINI

CC

Page(s) 1 / 4

Objet / Re **ELIGIBILITE AU REMPLI DE L'ARTICLE 150-0 B TER DU CGI (« APPORT-CESSION »)**

Vous nous avez indiqué que la société AMDG, société de gestion agréée par l'AMF, a constitué des Fonds « APPART INVEST ONE » et « APPART INVEST 2 » sous forme de SAS. Ces Fonds sont dédiés à des opérations d'achat-revente de biens ou droits immobiliers (activité de marchand de biens).

Vous nous avez présenté le schéma suivant :

- L'un des Fonds constitue des SNC ayant la même activité que le Fonds, à savoir l'achat-revente de biens ou droits immobiliers
- Des sociétés souscrivent au capital de ces SNC, le Fonds restant majoritaire.

Vous avez souhaité savoir si cette souscription est éligible aux conditions du réinvestissement exigées par l'article 150-0 B ter du CGI (opération d'« apport-cession »).

1) Exposé de la loi

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit :

« (...) il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 50 % du montant de ce produit :

a) Dans le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité commerciale au sens des articles 34 ou 35, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière. Les activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du bénéfice de cette dérogation ;

CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats est une filiale de CMS Francis Lefebvre Avocats, membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. / CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats is a subsidiary of CMS Francis Lefebvre Avocats, member of CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms.

Implantations CMS / CMS locations : Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich. cms.law/ll/lyon

Siège social / Head Office : CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats – Avocats au Barreau de Lyon – 174 rue de Créqui, CS 23516, 69422 Lyon Cedex 03, France. S.E.L.A.S. au capital social de 1 616 000 euros – 300 819 737 R.C.S. Lyon – Ident. TVA FR 32 300 819 737.

- b) Dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une activité mentionnée au a du présent 2°, sous la même exclusion, et répondant aux conditions prévues au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter. Le réinvestissement ainsi opéré doit avoir pour effet de lui conférer le contrôle de chacune de ces sociétés au sens du 2° du III du présent article ;
- c) Ou dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou de plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter. »

Le renvoi est donc fait :

- Au b du 3° du II de l'article 150-0 D ter, qui est une **condition relative à l'activité de la société bénéficiaire du réinvestissement** : « Elle exerce une activité mentionnée au a du 2° du I de l'article 150-0 B ter, sous la même exclusion, ou a pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités éligibles mentionnées à ce même a. »
- Au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter, qui est une **condition relative à l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la société bénéficiaire du réinvestissement** : « c) Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y serait soumise dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France et a son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ; »

2) **Examen détaillé des conditions relatives à l'activité et à l'assujettissement à l'IS**

2.1) **Condition relative à l'activité de la société bénéficiaire du réinvestissement**

L'administration fiscale indique dans sa doctrine (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20160304, § 400) :

*« La société doit satisfaire à la condition d'activité prévue au premier alinéa du d du 3° du 3 du I de l'article 150-0 D ter du CGI, c'est-à-dire avoir pour objet d'exercer une **activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière**, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, ou avoir pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités précitées.*

Pour plus de précisions sur la nature de l'activité éligible, il convient de se reporter au II § 80 et suiv. du BOI-RPPM-PVBMI-20-30-30-20. »

Ce renvoi au BOI-RPPM-PVBMI-20-30-30-20 § 80 n'apporte pas de précision :

« En application du d du 3° du 3 du I de l'article 150-0 D ter du CGI, la société émettrice des titres ou droits cédés doit, de manière continue au cours des cinq années précédant la cession :

- *exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier ;*
- *ou avoir pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités précitées. »*

On sait toutefois que :

- L'administration fiscale a indiqué dans ses commentaires sur le réinvestissement direct dans une activité opérationnelle que « *les activités commerciales s'entendent de celles qui entrent par nature dans le champ d'application des bénéfices industriels et commerciaux au sens de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI (BOI-BIC-CHAMP-10-10).* » (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20160304 § 300)
- L'activité de marchand de biens est une activité commerciale au sens de l'article 34 du CGI, ce que l'administration a déjà confirmé, notamment dans ses commentaires en matière d'IFI : « (...) *sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées à l'article 34 du CGI et à l'article 35 du CGI, sous réserve des précisions apportées au II § 90. Il s'agit notamment : - des activités de marchands de biens (...)* » (BOI-PAT-IFI-20-20-20-30-20180608 § 20).

La souscription au capital d'une société (SNC ou autre société) qui a une activité de marchand de biens permet donc de remplir la condition relative à l'activité de la société bénéficiaire du emploi suite à un apport-cession.

Notons qu'en cas de réinvestissement direct dans une activité de marchand de biens, le emploi doit être fait dans le financement des moyens permanents d'exploitation, et non dans les stocks, ce qui écarte la prise en compte du financement des biens immobiliers destinés à être revendus. Cette restriction ne concerne toutefois pas le cas de réinvestissement par souscription au capital, et donc ne concerne pas les SNC (ou autres sociétés) constituées par les Fonds.

2.2) Condition d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés

Il convient que le emploi soit **effectué dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés**, ce que l'administration fiscale confirme dans sa doctrine (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20160304 § 380) :

« 3° Réinvestissement dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés

a° Condition tenant au régime d'imposition de la société

La société doit être soumise à l'IS dans les conditions de droit commun ou à un impôt équivalent.

Sont considérées comme remplissant cette condition, les sociétés qui entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option et qui n'en sont pas exonérées totalement ou partiellement de façon permanente par une disposition particulière. »

Aucune raison objective ne paraît justifier cette condition d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés pour la société bénéficiaire du réinvestissement dès lors que ce réinvestissement est opéré par une société forcément soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette condition nous semble résulter d'un alignement maladroit, dans la rédaction du texte, sur l'ancien article 150-0 D bis du CGI qui prévoyait cette condition pour le emploi par une personne physique¹.

Mais, en l'état du texte, la souscription au capital par la société tenue à l'obligation de réinvestissement doit se faire dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

¹ Notre cabinet a d'ailleurs récemment obtenu l'abandon d'un redressement suite à la souscription au capital d'une société soumise à l'IR (il s'agissait d'une société civile d'exploitation agricole).

S'il s'agit d'une SNC, elle doit donc impérativement avoir opté pour l'IS préalablement à la souscription au capital.

Notez que si le choix de la SNC résultait de son assujettissement à l'IR et non à l'IS, alors il pourrait aussi bien être envisagé de constituer des SAS plutôt que des SNC. L'assujettissement à l'IS (SNC ayant opté à l'IS, ou SAS soumise de plein droit à l'IS) entraîne un léger surcoût fiscal lors de la remontée de dividendes tant pour le Fonds que pour l'investisseur qui remplit aux conditions du régime mère-filiale : imposition sur quote-part de frais et charges de 5 %, soit un taux effectif d'imposition compris entre 0,75 % et 1,7 %, selon le taux d'IS.

* * *

APPART INVEST ONE

70 rue Robert

69006 LYON

Lyon, le 20 avril 2018

A l'attention de Madame Vanessa ROUSSET et Monsieur Robert MANCINI

Objet : Eligibilité aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI – notion de réinvestissement économique dans le cadre d'apports-cessions – marchands de biens

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à nos échanges concernant les investissements qui pourraient être réalisés par vos partenaires au capital des filiales de la société APPART INVEST ONE (AIO).

Dans le cadre de votre activité, des sociétés en nom collectif soumises à l'impôt sur les sociétés, filiales de la société AIO, sont constituées en vue d'exercer une activité de marchand de biens immobiliers.

D'après notre analyse, les souscriptions au capital social de ces SNC (lors de leur constitution ou à l'occasion d'une augmentation de leur capital) devraient être considérées comme un réinvestissement économique éligible aux dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (CGI), permettant d'éviter de mettre fin au report d'imposition dans le cadre des apports-cessions.

112, rue Garibaldi
CS 60272
69457 LYON CEDEX 06
tél. +33 4 72 84 40 00
fax + 33 4 72 84 40 11

<http://www.alcyaconseil.com>

Pour rappel, en cas d'apport par une personne physique de titres d'une société à une société holding soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur, la plus-value dégagée par ce dernier lors de l'apport est mise en report d'imposition. Il est mis fin au report lorsque la société holding bénéficiaire de l'apport cède les titres de la société apportés dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport, sauf si elle réinvestit au moins 50 % du produit de cession dans un délai de deux ans à compter de la date de cession dans une activité économique, à savoir :

- le financement d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier ;
- et/ou l'acquisition d'une fraction du capital d'une société exerçant une telle activité, telle décrite ci-dessus, et qui a pour effet de lui en conférer le contrôle ;
- et/ou la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant son siège social en France et ayant pour objet l'une des activités énumérées ci-dessus.

La doctrine administrative (publiée en 2013 et en 2015, en vigueur à ce jour) précise que : « *doivent être considérées comme des activités commerciales par nature au sens de l'article 34 du CGI, les activités de marchands de biens, de lotisseur ou d'intermédiaire immobilier exercées à titre professionnel. S'agissant des activités de marchand de biens, cette analyse a été confirmée par la cour administrative d'appel de Paris dans un arrêt du 22 novembre 2002 n°99PA03902.* » [BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20150702 n°300 et par renvoi BOI-BIC-CHAMP-10-10-20130429 n°10]

La Loi de finances pour 2018 confirme, pour les apports réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018, que le réinvestissement dans une activité commerciale s'entend de celles visées par les articles 34 et 35 du CGI, c'est-à-dire les activités commerciales par nature ou par détermination de la loi.

L'article 35 du CGI vise notamment les activités suivantes :

« 1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières ou qui, habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés.

1° bis Personnes qui, à titre habituel, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux ;

2° Personnes se livrant à des opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente des biens visés au 1° ;

3° Personnes qui procèdent à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits lorsque le terrain a été acquis à cet effet ;

a, b, c et d (Abrogés) ;

4° Personnes bénéficiaires d'une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble qui est vendu par fractions ou par lots à la diligence de ces personnes ;

5° Personnes qui donnent en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location comprenne, ou non, tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie ;

5° bis Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés ;

6° Adjudicataires, concessionnaires et fermiers de droits communaux ;

7° Membres des copropriétés de navires mentionnées à l'article 8 quater.

8° Personnes qui, à titre professionnel, effectuent, directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, des opérations sur des contrats financiers, également dénommés " instruments financiers à terme ", mentionnés au III de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, à condition qu'elles aient opté pour ce régime dans les quinze jours du début du premier exercice d'imposition à ce titre. L'option est irrévocable. »

En tant que marchands de biens, les SNC concernées exercent donc une activité commerciale visée aux articles 34 et 35 du CGI, c'est-à-dire une activité économique au sens de l'article 150-0 B ter du même code.

Les investisseurs pourraient ainsi bénéficier du maintien de leur report d'imposition s'ils souscrivent au capital de ces sociétés (lors de leur constitution et/ou lors de l'augmentation de leur capital) et s'ils répondent par ailleurs aux autres conditions requises par le texte¹.

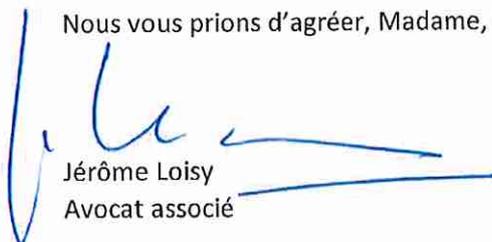
En revanche, nous attirons votre attention sur le fait que ces dispositions ne pourraient jouer, c'est-à-dire que l'investissement dans les SNC ne pourrait pas être considéré comme un emploi économique dans le cadre de l'apport-cession, pour :

- d'une part, les rachats de titres des SNC (dans la mesure où nous comprenons qu'aucun investisseur n'aura le contrôle juridique de celles-ci) ;
- d'autre part, les souscriptions d'obligations émises par AIO.

Sur ce dernier point, la doctrine administrative énonce en effet, à propos des souscriptions en numéraire au capital, que : « *les versements doivent constituer des souscriptions au capital, c'est-à-dire des souscriptions sous forme de titres de capital (actions ou actions de préférence) ou de parts sociales. Les apports en compte courant et les souscriptions ou acquisition de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou échangeables en actions, bons de souscriptions d'actions..) ou d'obligations ne constituent pas des souscriptions au capital.* » [BOI-IR-RICI-90-10-10-20140509 n°10]

Nous nous tenons naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.



Jérôme Loisy
Avocat associé

¹ Ainsi, les titres des SNC devraient notamment être conservés pendant une période minimale de 12 à 24 mois (en fonction de la date de l'apport-cession).

FISCALITÉ

Impôt sur le Revenu

Impôt sur la Fortune Immobilière



| | Associés personnes physiques | Associés personnes morales détenant moins de 5% du capital | Associés personnes morales détenant au moins 5% du capital |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Revenus | <ul style="list-style-type: none">• Prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 %, opéré par l'établissement payeur au moment du paiement des revenus, et déduit lors de la déclaration de revenus• Au moment de la déclaration de revenus :<ul style="list-style-type: none">▪ Imposition forfaitaire unique (PFU) assise sur le montant brut des dividendes (pas d'abattement de 40 %) au taux de 12,8 % (le PFU est donc égal au PFNL)▪ Sauf option expresse, globale et irrévocable¹ pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40 %• Prélèvements sociaux au taux de 17,2 % calculés sur le montant brut des revenus distribués opéré par l'établissement payeur au moment du paiement des revenus (CSG déductible à hauteur de 6,8 % si option pour l'imposition au barème progressif) | Produit de l'exercice soumis à l'IS au taux de 28 % pour la fraction du bénéfice inférieure à 500.000 € (maintien du taux de 15 % pour la fraction du bénéfice inférieure à 38.120 €) et au taux de 33,1/3 % au-delà de 500.000 € Diminution progressive du taux normal de l'IS pour atteindre 25 % en 2022 | Eligibilité au régime mère-fille Exonération des dividendes sous réserve de la réintégration d'une QPFC de 5 % (sous réserve de détenir les titres au moins 2 ans) soumise à l'IS, soit une imposition effective de l'ordre de 1,66 % |
| Dividendes | | | |

¹ L'option serait globale et porterait sur l'ensemble des revenus et gains du capital (revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières)



| | | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>• Prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 %, opéré par l'établissement payeur au moment du paiement des revenus, et déduit lors de la déclaration de revenus</p> <ul style="list-style-type: none">• Au moment de la déclaration de revenus :<ul style="list-style-type: none">▪ Imposition forfaitaire unique (PFU) assise sur le montant brut des intérêts (pas d'abattement de 40 %) au taux de 12,8 % (<i>le PFU est donc égal au PFNL</i>)▪ Sauf option expresse, globale et irrévocable pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu• Prélèvements sociaux au taux de 17,2 % calculés sur le montant brut des revenus distribués opéré par l'établissement payeur au moment du paiement des revenus (CSG déductible à hauteur de 6,8 % si option pour l'imposition au barème progressif) | <p>Produit de l'exercice soumis à l'IS au taux de 28 % pour la fraction du bénéfice inférieure à 500.000 € (maintien du taux de 15 % pour la fraction du bénéfice inférieure à 38.120€) et au taux de 33,1/3 % au-delà de 500.000 €</p> <p>Diminution progressive du taux normal de l'IS pour atteindre 25 % en 2022</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Intérêts (coupons)



| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Boni de liquidation au moment de la liquidation de la société (après cession de tout actif immobilier)</p> <p><i>Différence entre le produit net de la liquidation (prix de remboursement lorsque les droits ont été souscrits à l'émission) et le montant des apports réels susceptibles d'être repris en franchise d'impôt (capital ou primes d'émission)</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> • Imposition au PFU (montant brut du boni) ou au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des RCM (montant après abattement de 40 %) après application du PFNL au taux de 12,8 % • Prélèvements sociaux au taux de 17,2 % calculés sur le montant brut du boni (CSG déductible à hauteur de 6,8 % si option pour l'imposition au barème progressif) <p><i>[idem dividendes]</i></p> | <p>Constatation éventuelle de opérations² :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Revenu distribué imposable</u> : Différence entre le prix de rachat et le montant des apports réels ou assimilés compris dans la valeur nominale des titres rachetés (si elle est supérieure, la valeur d'inscription à l'actif) <p>⇒ Produit de l'exercice soumis à l'IS</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Plus-value</u> : Différence entre le prix de revient fiscal des titres rachetés et le montant des apports réels ou assimilés compris dans la valeur nominale des titres rachetés (si elle est supérieure, la valeur d'inscription à l'actif) <p>⇒ Imposable selon le régime des plus ou moins-values de cession des titres de placements : Plus-values prises en compte dans le résultat imposable à l'IS</p> | <p>Constatation éventuelle de opérations² :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Revenu distribué imposable</u> : Différence entre le prix de rachat et le montant des apports réels ou assimilés compris dans la valeur nominale des titres rachetés (si elle est supérieure, la valeur d'inscription à l'actif) <p>⇒ Exonération sous réserve d'une QPFC de 5% <i>[idem dividendes]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Plus-value</u> : Différence entre le prix de revient fiscal des titres rachetés et le montant des apports réels ou assimilés compris dans la valeur nominale des titres rachetés (si elle est supérieure, la valeur d'inscription à l'actif) <p>⇒ Imposable selon le régime des plus ou moins-values de cession des titres de participation (régime de faveur) : plus-value à long terme exonérée, sauf QPFC de 12% (si titres détenus depuis plus de 2 ans)</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

² Exemple : Constitution d'une société par apport en numéraire de 300.000€, le capital étant défini par 3.000 actions d'une valeur de 100€ chacune. L'actif net à la dissolution est de 480.000. Le boni de liquidation est égal à 180.000€ (480.000 - 300.000), soit 60€/action. Si la VNC de chaque titre est égal à 100€ (soit la valeur nominale), seul un revenu distribué est constaté d'un montant de 60€ (= 160 - 100). Si la VNC de chaque titre est de 60€, le boni est traité comme un revenu distribué à hauteur de 60€ (= 160-100) et comme une plus-value à hauteur de 40€ (= 100-60).



| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Plus-value de cession de titres (avant la liquidation d'AIO, c'est-à-dire en présence d'immeubles à l'actif)</p> | <ul style="list-style-type: none">• Imposition forfaitaire unique assise sur le montant des plus-values, après imputation des moins-values de même nature réalisées au cours de l'année puis au cours des 10 années antérieures, au taux de 12,8 % (sans abattement pour durée de détention)• Sauf option expresse, globale et irrévocable pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec application de l'abattement pour durée de détention de droit commun ou renforcé pour PME de moins de 10 ans pour les seuls titres acquis ou souscrits avant le 01/01/2018 <p>Taux de l'abattement des PME de moins de 10ans :</p> <ul style="list-style-type: none">- 50 % en cas de détention des titres depuis au moins 1 an et moins de 4 ans- 65 % en cas de détention des titres entre 4 ans et 8 ans- 85 % en cas de détention au-delà de 8 ans <ul style="list-style-type: none">• Prélèvements sociaux de 17,2 % calculés sur le montant des plus-values (CSG déductible à hauteur de 6,8 % si option pour l'imposition au barème progressif) | <ul style="list-style-type: none">• AIO est une société à prépondérance immobilière mais n'est pas cotée, elle ne bénéficie donc pas du régime des plus-values à long terme• Plus-values pris en compte en totalité dans le résultat imposable à l'IS dans les conditions de taux commun |
| <p>Droits d'enregistrement en cas de cession des titres (AIO est une société à prépondérance immobilière non cotée)</p> | <p>Exigibles au taux de 5 %</p> | <p>Exigibles au taux de 5 %</p> |
| <p>Droits d'enregistrement à la dissolution de la société (en l'absence d'immeubles à l'actif)</p> | <p>Droit fixe de 375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €</p> | <p>Droit fixe de 375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €</p> |



ALCYACONSEIL

AVOCATS PARTENAIRES

RAPPEL

I. Règles applicables en matière de prépondérance immobilière

1. Au regard du boni de liquidation et des plus-values de cession de titres

Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de la valeur réelle par des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail et des titres portant sur des sociétés à prépondérance immobilière (Article 219, I-a sexies-0 bis du CGI).

Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Ne sont donc pas visés par cette disposition :

- les immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ;
- les immeubles donnés en locations nus, meublés ou moyennant des redevances calculées d'après le chiffre d'affaires des entreprises locataires ;
- les droits sociaux de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°90).

L'appréciation de la prépondérance immobilière de la société s'effectue à la date de la cession ou à la clôture de l'exercice précédant la cession.

Selon la doctrine administrative, « même si au jour de la cession, la société dont les titres sont cédés n'est pas à prépondérance immobilière, la plus-value issue de la cession est susceptible de relever du taux réduit si elle l'était à la clôture de l'exercice précédant la cession. Cela éiani, il est admis de considérer dans ce dernier cas que n'est pas à prépondérance immobilière la société qui a perdu la qualité du fait de la cession, entre la date de clôture de l'exercice précédant la cession et la date de cession de ses propres titres, de l'ensemble des immeubles, droits et titres qu'elle détenait. » (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n°50)

- ⇒ Lors de la cession des titres (c'est-à-dire avant la liquidation de la société, en présence d'actif immobilier au bilan), AIO sera considérée comme une société à prépondérance immobilière. Toutefois, elle ne bénéficiera pas du régime de faveur réservé aux sociétés à prépondérance immobilière cotées.
- ⇒ Lors de la liquidation, AIO ne sera plus propriétaire d'actif immobilier et ne devrait pas être regardée comme une société à prépondérance immobilière.

2. Au regard des droits d'enregistrement

Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les personnes morales non cotées dont l'actif brut est constitué pour plus de 50 % d'immeubles ou de droits immobiliers sis en France et ce, quelle que soit l'utilisation qu'elles en font, c'est-à-dire qu'elles les affectent ou non à leur propre exploitation, ou de participation dans des personnes morales non cotées, elles-mêmes à prépondérance immobilière (Article 726, I-2° du CGI).

- ⇒ AIO relèvera donc du régime des sociétés à prépondérance immobilière au regard des droits d'enregistrement en cas de cession des titres (avant liquidation de la société).



II. Règles applicables pour bénéficier en matière d'impôt sur le revenu de l'abattement pour durée de détention renforcé applicable aux gains de cession de titres d'une PME de moins de 10 ans

Pour rappel, il est possible d'opter pour l'imposition des plus-values de cessions de titres au barème progressif de l'impôt sur le revenu (plutôt qu'être imposé au prélèvement forfaitaire unique de 30 %).

Dans cette hypothèse, et exclusivement lorsque la cession concerne des titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018, l'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu permet l'application des abattements pour durée de détention et notamment les abattements renforcés au taux de 50 %, 60 % et 85 % pour les titres de PME de moins de 10 ans.

Les conditions d'éligibilité à l'abattement renforcé sont les suivantes (Article 150-0 D du CGI) :

- La société est créée depuis moins de 10 ans à la date de souscription ou d'acquisition des titres
 - La société n'est pas issue d'une concentration, d'une restructuration, d'une extension ou d'une reprise d'activités préexistantes
 - La société répond à la définition de la PME au sens du droit communautaire (moins de 250 salariés, chiffres d'affaires annuel n'excédant pas 50 M€ ou total du bilan annuel n'excédant pas 43 M€)
 - Aucune garantie en capital n'est accordée aux actionnaires ou associés de la société
 - La société est passible de l'impôt sur les bénéfices
 - La société est établie dans un Etat membre de l'Espace Economique Européen
 - La société exerce une activité opérationnelle ou est une société holding animatrice : l'abattement s'applique aux cessions de titres de sociétés opérationnelles qui exercent une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris celles ayant une activité financière, bancaire ou immobilière ; mais ne s'applique pas aux cessions de titres de société ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment les sociétés immobilières ayant pour objet la gestion de leurs immeubles nus (BOI-RPPM-PYBMI-20-30-10 n°180 et 190).
- ✓ Activités commerciales éligibles définies par référence aux articles 34 et 35 du CGI, qui visent les marchands de biens

⇒ AIO exerçant une activité de marchand de biens, elle devrait entrer dans le champ d'application de l'abattement pour durée de détention renforcé (pour les seuls titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018).

A noter que pour les cessions de titres acquis ou souscrits après le 1^{er} janvier 2018, les abattements pour durée de détention (renforcés ou de droit commun) ne sont plus applicables.

III. Règles applicables pour bénéficiaire du régime mère-fille en matière d'impôt sur les sociétés

Les conditions permettant de bénéficier au régime mère-fille sont les suivantes :

- Les sociétés sont soumises de plein droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés au taux normal
 - Les titres de participation détenus par la société mère représentent au moins 5 % du capital de la filiale
 - La société mère a l'obligation de conserver les titres pendant 2 ans
 - Les titres de participation sont détenus sous la forme nominative (titres détenus en nue-propriété dans le champ depuis la LFR 2015)
 - Les sociétés d'investissements immobiliers cotés sont exclues
- ⇒ Exonération des dividendes reçus de la filiale sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges de 5 %

IV. Traitement en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'assiette de l'IFI est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier :

- des immeubles possédés par le redevable (et les membres de son foyer fiscal),
- des titres de sociétés possédés par le redevable (et les membres de son foyer fiscal) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers détenus directement ou indirectement (quel que soit le nombre de niveaux d'interposition) par la société.

Les créances détenues par le redevable auprès de ces sociétés (telles que des obligations convertibles) ne sont pas imposables.

Certains immeubles ou certaines participations sont expressément exclus du champ d'application de l'IFI en application des dispositions de l'article 965, 2° du CGI :

1. Exclusion des participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles (article 965, 2° 3^{ème} et 4^{ème} alinéa du CGI)

Lorsque le redevable détient, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital ou des droits de vote d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ces titres échappent, en principe, à l'imposition.

2. Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle de la société qui le détient (article 965, 2° a du CGI)

Ne sont pas retenus, pour le calcul de la fraction de la valeur des titres imposable à l'IFI, les biens ou droits immobiliers qui sont affectés par la société qui les détient à sa propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Il résulte de ces dispositions que sont exclus du champ de l'IFI :

- Les titres d'une société opérationnelle dont le redevable détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote,
- Les biens immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société pour le calcul de la fraction de la valeur de ses titres.

L'article 966 du CGI précise la notion d'activité opérationnelle :

- N'est jamais considérée comme une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale l'exercice par une société d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier,
- Sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI, sous réserve de l'exclusion des activités de gestion de patrimoine immobilier.

Aux termes de l'article 34 du CGI, « *sont considérés comme bénéficiaires industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par des personnes physiques et provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale.* »

La doctrine administrative précise que :

- « *sont des activités commerciales (...) tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux.* » (BOI-BIC-CHAMP-10-10),
- « *les activités de marchands de biens, de lotisseur, ou d'intermédiaire immobilier exercées à titre professionnel doivent être considérées comme des activités commerciales par nature au sens de l'article 34 du CGI* » (BOI-BIC-CHAMP-80-10-10-10).

L'activité de marchands de biens, consistant en l'achat suivi de la revente d'immeubles réalisés à titre professionnel, entre donc dans le champ d'application de l'article 34 du CGI. Cette qualité de marchand de biens est reconnue aux personnes morales qui, indépendamment de leur forme juridique, réalisent des opérations immobilières présentant un caractère habituel et volontaire, tel que définie par leur objet social.

Les immeubles acquis en vue de la revente par les marchands de biens constituent le stock et non pas des éléments de l'actif immobilier de la société. En effet, à l'inverse des immobilisations, les stocks sont les biens qui ne sont pas destinés à être utilisés comme moyens d'exploitation, mais dont la revente, en l'état ou à la suite d'un processus de fabrication, constitue l'objet même de l'entreprise.

Les biens immobiliers inscrits en stocks ne constituant pas le patrimoine immobilier de la société, l'activité de marchand de biens ne devrait donc pas être qualifiée d'activité de gestion d'un patrimoine immobilier mais d'activité opérationnelle au sens de l'article 966 du CGI.

Au cas particulier, la société APPART INVEST ONE est un fonds d'investissement alternatif, qualifié d'« autre FIA », ayant pour objet :

- « L'acquisition directe ou indirecte en vue de la revente d'immeubles (y compris en l'état futur d'achèvement) et/ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière,
- La promotion immobilière,
- La vente d'immeubles à rénover.

La société peut procéder à des changements de destination et à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La société peut également procéder à la location, en nu ou en meublé, des immeubles dont elle est propriétaire, dans l'attente de leur revente. »

Les immeubles acquis par la société APPART INVEST ONE sont inscrits dans les stocks de la société.

Au regard de ses statuts et de l'affectation de ses immeubles en stock, la société APPART INVEST ONE semble exercer une activité de marchand de biens tel que définie à l'article 34 du CGI. Cette activité étant considérée comme une activité commerciale par nature, la société APPART INVEST ONE exercerait donc une activité opérationnelle au sens de l'article 966 du CGI applicable à l'IFI.

En conséquence, la société APPART INVEST ONE serait éligible aux deux exclusions citées précédemment :

- Les titres détenus à moins de 10 % du capital ou des droits de vote dans la société APPART INVEST ONE par un redevable de l'IFI seraient exclus du champ de l'IFI,
- Les biens immobiliers détenus et affectés par la société APPART INVEST ONE à sa propre activité opérationnelle de marchand de biens seraient exclus du champ d'application de l'IFI pour le calcul de la fraction de la valeur de ses titres.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des immeubles détenus par la société APPART INVEST ONE seraient affectés à son activité de marchand de biens, les titres de la société seraient intégralement exclus du champ d'application de l'IFI.

Il conviendra de valider cette position au regard des futurs commentaires de l'administration fiscale (instruction en attente).

A noter que l'article 972 bis du CGI prévoit une exclusion similaire à celle prévue à l'article 965, 2° 3ème et 4ème alinéa du CGI (point 1.Exclusion des participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles) en cas de détention par le redevable, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, de moins de 10 % des droits d'un fonds d'investissement ou d'un organisme de placement collectif. Sont concernés les titres des OPCVM, des fonds d'investissement à vocation générale, des fonds de capital



ALCYACONSEIL
AVOCATS PARTENAIRES

investissement, des fonds professionnels à vocation générale, des fonds d'épargne salariale, des Sicaf et des organismes de titrisation. L'exclusion ne s'applique toutefois que sous réserve que l'organisme détienne directement ou indirectement moins de 20 % de son actif en biens et droits immobiliers imposables à l'IFI.

Il conviendra également de valider avec les commentateurs de l'administration fiscale l'application éventuelle de l'article 972 bis du CGI à la société APPART INVEST ONE, qualifiée de « Fonds d'investissement alternatifs ».

Le 31 janvier 2018,

Jérôme LOISY
Avocat associé