

NOTE FISCALE

25/11/2022

COLOMBUS REIM

De Mathieu Le Tacon
Avocat associé

Léa Zerilli
Avocat counsel

A Arnaud Monnet / ACER FINANCE

Confidentiel

Nous agissons en qualité d'avocats de la société de gestion ACER FINANCE dans le cadre de la constitution du fonds professionnel spécialisé (FPS) sous forme de société de libre partenariat COLOMBUS REIM (la SLP COLOMBUS REIM ou la SLP).

En l'état de la législation française et de la réglementation en vigueur, la présente note fiscale (la **Note Fiscale**) a pour objet de se prononcer sur l'éligibilité :

- Des sommes ou valeurs auxquelles donnent droit les parts d'associés commanditaires (les parts) au bénéfice du régime fiscal visé par les articles 163 quinquies B, 150-0 A III 1°, 38,5, 209-0 A, 219, I, a, ter et 219, I, a, sexies du code général des impôts (CGI), et
- Des souscriptions aux parts de la SLP au dispositif de réinvestissement prévu au d) du 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI tel qu'applicable aux obligations de réinvestissement courant à compter du 1^{er} janvier 2020.

La présente Note Fiscale abordera également le traitement fiscal de la détention, par les associés commanditaires de parts de la SLP au regard de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations données dans le cadre de la Note Fiscale ne constituent qu'un simple résumé non exhaustif, donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer à la SLP COLOMBUS REIM et à ses investisseurs en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après dans la Note Fiscale 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.

La SLP permet aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes morales souscrivant des parts de compartiment 1 et, le cas échéant, à leurs actionnaires contrôlant personnes physiques résidents fiscaux de France, de bénéficier, dans les conditions décrites dans la Note Fiscale, des avantages fiscaux mentionnés ci-après. Il est rappelé à cet égard que le bénéfice de ces avantages fiscaux est conditionné par la politique d'investissement de la SLP, laquelle doit se conformer aux conditions décrites dans la Note Fiscale.

La présente Note Fiscale est réservée à l'usage exclusif d'ACER FINANCE. La Note Fiscale 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 du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI pour certains souscripteurs de parts de la SLP.

Ni DELSOL AVOCATS, ni ACER FINANCE 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 Fiscale.

Executive summary :

- Eu égard à l'activité que la SLP COLOMBUS REIM envisage d'exercer, et dès lors notamment que les activités de location et de promotion immobilière devraient rester pour l'essentiel des activités accessoires et indispensables à l'activité de marchand de biens, les critères propres au Quota Juridique et au Quota Fiscal devraient être remplis.
- Il en résulte que, sous réserve notamment de prendre un engagement de conservation de 5 ans, les souscripteurs personnes physiques (résidents fiscaux français) de parts de la SLP COLOMBUS REIM devraient pouvoir être exonérés d'Impôt sur le revenu à raison des sommes distribuées par ladite SLP ainsi que sur les plus-values de cession de parts de celle-ci.
- Il en résulte également que les investisseurs personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France devraient pouvoir échapper à la règle d'imposition des écarts de valeur liquidative.
- Ces mêmes investisseurs devraient pouvoir, sous réserve de respecter certaines conditions, être imposées au taux de 15% sur les distributions d'actifs de la SLP ainsi que sur les plus-values de cessions de parts de la SLP après 5 ans de détention.
- Sous réserve que la SLP respecte bien en pratique les conditions requises et que COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 exerce bien une activité de holding animatrice, la souscription de parts de la SLP COLOMBUS devrait pouvoir constituer un réinvestissement éligible dans le cadre du dispositif dit d'apport-cession prévu à l'article 150-0 B ter du CGI.
- Les investisseurs de la SLP COLOMBUS REIM ne devraient pas être imposables à l'IFI à concurrence des actifs du fonds qui seront affectés à une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière.

1. RAPPEL DU CONTEXTE

Une SLP dénommée COLOMBUS REIM, régie par les articles L. 214-162-1 à L. 214-162-12 du Code monétaire et financier (CMF) et par les statuts joints en Annexe 1 (les Statuts) a été constituée en date du 16 décembre 2020.

Les statuts constitutifs de COLOMBUS REIM prévoient que cette dernière a pour objet :

- « *la constitution et la gestion d'un portefeuille de biens conformément aux articles L.214-154 et L.214-162-7 du CMF. La Société a plus particulièrement vocation à constituer et gérer un portefeuille de sociétés ayant pour objet **l'acquisition, le développement, la location puis la revente d'immeubles** (i) à destination commerciale à l'usage de bureaux ou de commerce ou (ii) à destination d'habitation, en pleine propriété en France ou en Europe et plus généralement, à mener toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement ;*
- *le recours à l'emprunt dans les conditions précisées par la réglementation applicable à la Société, telle que figurant notamment dans le CMF et le RGAMF, ou tout autre recommandation, instruction, position ou guide de bonne pratique publié par l'AMF, ainsi que toute demande écrite ou exigence spécifique de l'AMF concernant la Société (la « **Réglementation Applicable** ») ;*
- *l'octroi de toute garantie ou sureté, conformément à la Réglementation Applicable ;*
- *l'octroi d'avances en compte courant, conformément à l'article L. 214-162-7 du CMF, et de prêts, conformément à la Réglementation Applicable ;*
- *plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus spécifiés.*
- *Conformément aux conditions énumérées à l'article L.214-154 du CMF, les actifs (chacun, un « Actif ») dans lesquels la Société investit doivent remplir les conditions énumérées applicable par renvoi de l'article L.214-162-7 du CMF, à savoir :*
- *la propriété du bien est fondée soit sur une inscription, soit sur un acte authentique, soit sur un acte sous seing privé dont la valeur probante est reconnue par la loi française ;*
- *le bien ne fait l'objet d'aucune sûreté autre que celles éventuellement constituées pour la réalisation de l'objectif de gestion du fonds professionnel spécialisé ;*
- *le bien fait l'objet d'une valorisation fiable sous forme d'un prix calculé de façon précise et établi régulièrement, qui est soit un prix de marché, soit un prix fourni par un système de*

valorisation permettant de déterminer la valeur à laquelle l'actif pourrait être échangé entre des parties avisées et contractant en connaissance de cause dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions normales de concurrence ; et

- *la liquidité du bien permet à la Société de respecter ses obligations en matière d'exécution des rachats vis-à-vis de ses porteurs et Associés définies par ses statuts ou son règlement. »*

Plus particulièrement, le compartiment 1 de la SLP a vocation à investir directement ou indirectement, par l'intermédiaire de Sociétés De Projets (**SDP**) dans :

« (i) des immeubles détenus en copropriété, pleine propriété, usufruit ou nue-propriété et tout autre droit réel immobilier s'y rapportant ;

(ii) des fonciers, terrains et tout autre droit réel s'y rapportant ; et

(iii) des parts, actions ou titres financiers donnant accès au capital de sociétés détenant directement indirectement les actifs visés au i) et ii) ci-dessus pour autant que le Compartiment 1 ne soit pas tenue indéfiniment et solidairement du passif d'une telle société, sans préjudice qu'une de ses Filiales le soit ; et

(iv) des créances résultant d'avances en comptes courant, prêts d'actionnaires ou d'associés ou autres droits liés à un financement au bénéfice d'une SDP ou une société visée au iii). »

L'activité de la SLP consistera, par l'intermédiaire d'une holding animatrice (la société COLOMBUS PARTICIPATIONS 1), pour l'essentiel à détenir des sociétés de projets et acquérir des immeubles sous le régime des droits d'enregistrement dits de marchands de bien (donc en prenant un engagement de revendre dans les 5 ans tel que prévu à l'article 1115 du CGI).

En pratique la SLP COLOMBUS REIM vise à acquérir des immeubles (à usage de bureaux, de commerce ou d'habitation, principalement en région parisienne), à y réaliser des travaux et / ou à les restructurer, ce en vue d'optimiser leur rendement locatif, et *in fine* pouvoir les revendre.

2. HYPOTHESES DE TRAVAIL ET DOCUMENTS REVUS

Pour les besoins de la présente opinion, nous n'avons pas revu d'autre document que les Statuts.

La présente opinion est par ailleurs basée sur l'hypothèse selon laquelle l'activité de la SLP COLOMBUS REIM et de ses filiales consistera très essentiellement, comme indiqué ci-dessus, à acquérir des actifs immobiliers en vue de les revendre, quand bien même des travaux significatifs et / ou une période de location pourraient intervenir entre l'acquisition et la revente desdits immeubles.

3. REGIME FISCAL DE LA SLP COLOMBUS REIM

Conformément à l'[article 1655 sexies A du CGI](#), les SLP sont assimilées à des fonds professionnels de capital investissement (**FPCI**) constitués sous la forme de fonds communs de placement (**FCP**) pour l'imposition de leurs bénéficiaires et celle de leurs associés.

Par référence au régime fiscal des FCP, les SLP ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés (**IS**) sur les revenus qu'elles perçoivent ou réalisent.

Dès lors que, selon les Statuts du fonds COLOMBUS REIM, celui-ci est constitué sous la forme d'une SLP mentionnée à l'article L 254-154 du CMF, cette société ne sera pas soumise à l'IS.

4. REGIME FISCAL APPLICABLE AUX PORTEURS DE PARTS DE LA SLP COLOMBUS REIM EN QUALITE D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

Afin de bénéficier des régimes fiscaux de faveur visés aux articles 163 quinquies B, 150-0 A III 1°, 38,5, 209-0 A, 219, I, a, ter et 219, I, a, sexies du CGI, la SLP doit respecter deux types de quotas d'investissements : le **Quota Juridique** et le **Quota Fiscal**.

4.1 Eligibilité au Quota Juridique

Le Quota Juridique correspond au **quota d'investissement applicable aux FCP**.

Pour être respecté, l'actif de la SLP doit être composé en vertu des articles [L 214-28](#) et [L 214-160](#) du CMF, à hauteur de **50% au moins par des titres de capital, ou donnant accès au capital, de sociétés non cotées** localisées dans l'Espace économique européen.

Les avances en compte courant comprises dans l'actif de la SLP peuvent être prises en compte dans le calcul du Quota Juridique, dans la **limite de 15%**, à condition qu'elles soient consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans ce quota. Pour être prises en compte, ces avances en compte courant doivent être consenties à des sociétés dans lesquelles la SLP détient au moins 5% du capital.

Peuvent également être pris en compte, les droits représentatifs d'un placement financier dans une entité constituée dans un Etat membre de l'OCDE, dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas cotés. En revanche, ces droits ne peuvent être retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct de l'actif de l'entité concernée dans les sociétés éligibles à ce même quota.

Par ailleurs, certains titres de capital, ou donnant accès au capital, de sociétés cotées sont éligibles au quota d'investissement, dans la **limite de 20 %** des investissements de la SLP. Cette règle concerne des titres dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou une entreprise d'investissement et qui sont émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros.

Au cas particulier, les Statuts de la SLP COLOMBUS relatifs au compartiment 1 à destination des investisseurs indiquent à l'article 53.3, relatif au Quota Juridique :

«

(1) *Conformément à l'article L.214-28 du CMF, les Actifs du Compartiment 1, doivent être constitués, pour cinquante (50) % au moins, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du CMF, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence (le « **Quota Juridique** »).*

(2) *Les Actifs du Compartiment 1 peuvent également comprendre :*

(a) *dans la limite de quinze (15) %, les avances en compte courant consenties pour la durée de l'Investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le Compartiment 1 détient une participation. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du Quota Juridique lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans le Quota Juridique ;*

(b) *des droits représentatifs d'un placement financier dans une Entité OCDE. Ces droits ne sont retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct de l'actif de l'Entité OCDE concernée dans les sociétés éligibles au Quota Juridique.*

(3) *Sont également pris en compte pour le calcul du Quota Juridique dans la limite de de vingt (20) % des Actifs du Compartiment 1, les titres de capital, ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à cent-cinquante (150) millions d'Euros.*

(4) *Lorsque les titres d'une Société du Portefeuille sont admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers, ils continuent à être pris en compte dans le Quota Juridique pendant une durée de cinq (5) ans à compter de leur admission. Ce délai de cinq ans n'est toutefois pas applicable si les titres de ladite Société du Portefeuille admis à la cotation répondent aux conditions de l'Article 53.3.a)(3) à la date de cette cotation et si le Compartiment 1 respecte, compte tenu de ces titres, la limite de vingt (20) % mentionnée à l'Article de 53.3.a)(3).*

(5) Le Quota Juridique doit être respecté au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'Exercice Comptable suivant l'exercice de la Date de Constitution du Compartiment 1 et jusqu'à l'entrée en pré-liquidation du Compartiment 1.

(6) En tout état de cause, le Compartiment 1 sera tenu de respecter sa politique d'investissement. »

Les statuts de la SLP répondent donc aux critères énoncés par le CMF concernant le Quota Juridique en ce qui concerne le compartiment 1 de la SLP ; dès lors, ce critère peut être considéré comme rempli.

4.2 Eligibilité au Quota Fiscal

Le traitement fiscal des porteurs de parts de SLP est différent selon que la SLP est éligible, ou non, au Quota Fiscal prévu par au II de l'article [163 quinquies B II](#) du CGI.

Pour ce faire, la SLP doit investir un quota de 50 % dans des sociétés qui, outre les conditions précitées prévues aux articles L 214-28 et L 214-160 du CMF :

- Ont leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale¹ ;
- Sont soumises à l'IS dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

À noter qu'il peut également s'agir de sociétés de capitaux ayant opté pour le régime des sociétés de personnes en application de l'article 239 bis AB du CGI².

- **Exercent une activité mentionnée à l'article 34 du CGI.**

Sont également retenus, pour le calcul du quota d'investissement de 50 %, les titres mentionnés au I ou au III de l'article L 214-28 du CMF, émis par des sociétés ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne, ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés dans les

¹ Il s'agit donc de l'ensemble des Etats de l'UE ainsi que l'Islande et la Norvège BOI-ANX-000082

² [BOI-IS-CHAMP-20-20-20 n° 310 à 330](#)

conditions de droit commun ou en seraient passibles dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France, **et qui ont pour objet principal de détenir des participations financières**³.

Ainsi, afin de satisfaire au Quota Fiscal, les investissements de la SLP doivent porter majoritairement directement sur des parts ou actions de sociétés européennes (i) soumises à l'IS et (ii) exerçant une activité industrielle ou commerciale « mentionnée à l'article 34 du CGI » ou à travers une activité de holding ayant pour objet principal de détenir des participations financières.

Au cas particulier, au regard de l'article 53.3 des Statuts, nous comprenons que la stratégie d'investissement de la SLP vise à permettre le respect des quotas juridiques et fiscaux précités.

De plus, l'article 53.3.g des statuts reprend l'ensemble des conditions énumérées à l'article 163 quinquies B, II du CGI devant permettre aux Associés Commanditaires de bénéficier des avantages fiscaux liés au respect du Quota Fiscal.

S'agissant précisément **d'activités immobilières** réalisées au travers de filiales soumises à l'IS, la question de l'éligibilité au Quota Fiscal de la SLP COLOMBUS REIM nécessite les précisions suivantes :

L'exercice de l'activité de marchands de biens est expressément visé au I de l'article 35 du CGI comme étant une activité commerciale par détermination de la loi.

Toutefois, en pratique l'activité de marchands de biens est également considérée comme relevant de l'article 34 du CGI et constitue donc une activité commerciale par nature.

En effet, la doctrine administrative relative aux professions commerciales précise notamment 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. »*⁴

La doctrine administrative cite à ce titre, un arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris du 22 novembre 2002 ayant confirmé ce point⁵.

En revanche, l'activité de construction-vente d'immeuble, c'est-à-dire de promotion immobilière, est une activité civile, dont les bénéfices sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en application des dispositions du 1° bis du I de l'article 35 du CGI et non de celles de l'article 34 du CGI, que l'activité soit ou non exercée à titre professionnel⁶.

³ Article 163 quinquies B, II, 1° quater du CGI

⁴ [BOI-BIC-CHAMP-10-10 n°10](#) et [BOI-BIC-CHAMP-80-10-10-10 n°380](#)

⁵ CAA Paris, 22 novembre 2002 n°99-3902

⁶ [BOI-BIC-CHAMP-10-10 n°10](#) et [BOI-BIC-CHAMP-80-10-10-10 n°400](#)

L'Administration fiscale admet toutefois que cette condition d'exercice à titre exclusif d'une activité éligible (de marchand de biens s'agissant de COLUMBUS REIM) est respectée lorsqu'une activité a priori exclue d'un dispositif (au cas particulier le bénéfice d'un dispositif spécifique prévu à l'article 44 sexies du CGI dans la décision du 22 novembre 2002 précitée) constitue le complément indissociable de l'activité principale⁷.

Dans cette lignée, s'agissant d'activités mixtes, combinant des activités éligibles et non éligibles, le Conseil d'Etat a pu considérer qu'elles relèvent de l'article 34 du CGI dès lors que l'activité non éligible est exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable de l'activité éligible⁸. Dans cette affaire, le Conseil d'Etat s'est notamment fondé sur la proportion du chiffre d'affaires afférent à l'activité non éligible (7,5% dans l'affaire soumise au Conseil d'Etat) et sur le fait que les activités non éligibles n'étaient réalisées que dans le but de conforter l'activité principale de la société, qui était elle-même éligible.

Cette solution a été retenue pour interpréter le champ d'application de l'article 34 du CGI au regard du dispositif des entreprises nouvelles prévu à l'article 44 sexies du CGI. Toutefois, elle paraît transposable au Quota Fiscal prévu à l'article 163 quinquies B du CGI afin de déterminer dans quelle mesure une activité immobilière peut, ou non, relever de l'article 34 du CGI.

Au cas particulier, au regard de l'article 53.3 des Statuts, nous comprenons que la stratégie d'investissement de la SLP vise à permettre le respect des quotas juridiques et fiscaux précités.

De plus, l'article 53.3.e des statuts reprend l'ensemble des conditions énumérées à l'article 163 quinquies B, II du CGI devant permettre aux Associés Commanditaires de bénéficier des avantages fiscaux liés au respect du Quota Fiscal.

Dès lors, les activités de location et promotion immobilière exercées par les sociétés détenues par la SLP devraient, selon nous, être un complément indissociable au service de l'activité principale de marchand de biens.

Nous comprenons en effet que les activités de construction sur terrains tout comme celles de locations immobilières ne constitueraient pas des projets indépendants, mais devraient être systématiquement réalisées accessoirement à l'activité de marchand de biens.

En tout état de cause, si la SLP devait procéder à des investissements dans des structures ayant une activité de promotion immobilière ou de location immobilière, ces participations ne devront pas dépasser le seuil de 50% relatif au Quota Fiscal de la SLP.

Sous ces réserves, il apparaît que la SLP devrait pouvoir être éligible au Quota Fiscal prévu à l'article 163 quinquies B du CGI.

⁷ Rep. Min. à Chabroux, n°16303, JO Sénat Q. 29/07/1999, CE, 8 juillet 1998, n°186279, SARL Seuge Quero Informatique, [BOI-BIC-CHAMP-80-10-10-10 n°610](#)

⁸ CE, 22 novembre 2006, n°286156, Artis

4.3 Imposition des porteurs de parts de SLP

Le bénéfice des avantages fiscaux visé par l'article 163 quinquies B II du CGI est subordonné à l'engagement du porteur de parts de conserver ses parts pendant cinq ans au moins à compter de leur souscription.

Le délai minimum de conservation de cinq ans⁹ est calculé de quantième à quantième à partir de chaque souscription. En cas de souscription de parts à des dates différentes, la durée de conservation des parts cédées ou rachetées est déterminée en considérant que les cessions ou rachats portent en priorité sur les parts de même catégorie souscrites à la date la plus ancienne.

4.3.1 Imposition des personnes physiques résidentes fiscales françaises

Les personnes physiques résidentes fiscales françaises qui souscrivent¹⁰ des parts de SLP qui respectent les conditions prévues à l'article 163 quinquies B II du CGI, qui sont donc éligibles au Quota Fiscal, bénéficient d'un régime fiscal favorable qui consiste en une exonération d'impôt sur le revenu¹¹ à raison des sommes ou valeurs distribuées et des plus-values de cession ou d'opérations assimilées (rachat) se rapportant à ces parts, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le porteur de parts s'engage à conserver les parts souscrites pendant cinq ans et à réinvestir dans le fonds les sommes distribuées par ce dernier au cours de cette période¹².
- Le porteur de parts ne doit pas détenir, seul ou avec son conjoint et leurs ascendants et descendants directement ou indirectement, plus de vingt-cinq pour cent (25%) des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds ou avoir détenu ce

¹⁰ L'exonération ne s'applique pas aux produits et plus-values liées aux parts de SLP acquises (et non souscrites à l'émission). Toutefois, en cas de décès de l'investisseur, ses héritiers peuvent continuer à bénéficier, sous réserve du respect des mêmes conditions, de l'avantage fiscal attaché à l'engagement pris par celui-ci.

¹¹ Il convient de noter que les plus-values réalisées par la SLP et non distribuées ne sont pas imposées au niveau des porteurs de parts sauf si l'un des porteurs de parts personne physique détient plus de 10% des parts émises par la SLP. Dans ce cas (et sous réserve de certaines exceptions), les porteurs de parts personnes physiques seront imposés sur la plus-value réalisée par la SLP proportionnellement à leurs droits dans l'entité (article 150-0 A, III-2° du CGI).

¹² Le présent mémorandum n'a pas pour objet de décrire de l'ensemble des obligations déclaratives incombant aux porteurs de parts. Pour plus d'informations à ce sujet, il convient de se référer aux articles 242 quinquies du CGI, 171 AT de l'annexe II au CGI et l'article 171 AW de l'annexe II au CGI, ainsi que l'article 41 sexdecies G de l'annexe III au CGI, les dispositions de l'article 41 duovicies D de l'annexe III au CGI à l'article 41 duovicies G de l'annexe III au CGI, l'article 41 W de l'annexe III au CGI, l'article 41 X de l'annexe III au CGI, l'article 41 Y de l'annexe III au CGI et l'article 280 B de l'annexe III au CGI qui définissent les obligations incombant aux porteurs de parts ainsi qu'aux gérants ou dépositaires des fonds en vue de l'application du régime spécial de l'article 163 quinquies B du CGI.

montant à un moment quelconque au cours des cinq (5) années précédant la souscription des parts du fonds ou l'apport des titres.

En revanche, les distributions et gains considérés restent soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% conformément au 8° du II de l'article L. 136-7 du code de la sécurité sociale (CSS) et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).

En l'absence d'application du régime de faveur, ou en cas de non-respect de ces conditions d'application, les porteurs de parts seraient soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30% dans les conditions de droit commun (sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu) auquel pourrait s'ajouter la CEHR visée à l'article 223 sexies du CGI.

4.3.2 Cas particulier de la détention de parts de SLP dans un contrat d'assurance-vie

Depuis le décret n° 2019-1172 du 14 novembre 2019, les FPS, dont les SLP, figurent parmi les fonds professionnels éligibles aux unités de compte des contrats d'assurance vie¹³.

D'un point de vue fiscal, le prélèvement forfaitaire obligatoire (PFO) au taux de 12,8% est en principe applicable sur les revenus distribués.

Toutefois, le PFO ne s'applique pas aux revenus distribués par les FPCI « fiscaux » et par assimilation aux revenus distribués par les SLP, qui sont exonérés d'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 163 quinquies B du CGI¹⁴.

4.4 Imposition des personnes morales soumises à l'IS en France

L'article 209-0 A du CGI dispose que les sociétés passibles de l'IS doivent inclure dans leur résultat imposable au taux normal l'écart de valeur liquidative des parts d'un FCPR ou FPCI, auxquelles sont fiscalement assimilées les parts de SLP, constaté entre l'ouverture et la clôture de l'exercice (qu'il soit négatif ou positif), et ce même en l'absence de distribution. Au titre de l'exercice de la distribution partielle d'actifs, les montants distribués seront neutralisés, par une baisse de la valeur liquidative des parts de la SLP.

L'article 209-0 A du CGI prévoit toutefois que les personnes morales, porteurs de parts de fonds répondant au Quota Fiscal prévu à l'article 163 quinquies B du CGI, peuvent choisir de ne pas appliquer la règle fiscale des écarts de valeur liquidative si elles s'engagent à conserver les parts au moins cinq ans à compter de leur acquisition ou souscription.

A la différence des personnes physiques, cet engagement n'a pas besoin d'être explicite pour les personnes morales. Il est réputé avoir été pris si l'écart de valeur liquidative des parts du fonds n'a

¹³ art. L. 131-1 et R. 131-1-1 du code des assurances et article 60.2 des Statuts

¹⁴ Article 117 quater, I, 2, c du CGI

pas été inclus dans la base de l'impôt sur les sociétés de la société porteuse de parts. Cet engagement n'est donc soumis à aucun formalisme particulier¹⁵.

4.4.1 Distribution partielle des actifs de la SLP

Il résulte des dispositions de l'article 38, 5 du CGI que le régime du long terme s'applique en principe aux répartitions effectuées par une SLP dans la proportion existant entre le montant des apports effectués depuis au moins deux ans à la date de la répartition et le montant total des apports effectués à cette même date.

En pratique, l'intégralité de la répartition ouvre droit au régime du long terme dès lors que les apports ont été effectués depuis au moins deux ans, quelle que soit la date à laquelle les parts correspondantes ont été acquises.

A ce titre, l'article 219, I-a sexies-1 du CGI a instauré un régime de transparence pour l'imposition des plus-values à long terme résultant des répartitions réalisées par la SLP au profit des porteurs de parts relevant de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, à l'instar du régime applicable aux titres de participation visés à l'article 219, I-a quinquies du CGI, les répartitions d'actifs réalisées par les SLP qui proviennent de plus-values de cessions de titres de participation définis par l'article 219, I-a sexies- 1 du CGI sont exonérées¹⁶.

Ce régime est réservé aux porteurs de parts de SLP présents au moment de la répartition.

Les autres répartitions bénéficient du taux de 15 % au-delà du remboursement des apports, sous réserve du respect du délai de deux ans entre la date de réalisation de l'apport et celle de la répartition.

Toutefois, il résulte de l'article 219, I-a sexies-1, que le régime d'exonération ne s'applique pas aux répartitions d'actifs afférentes à la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière, que ces cessions soient réalisées directement ou indirectement.

Aux termes de l'article 219, I-a sexies-0 bis du CGI, sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession des titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues à l'article L 313-7, 2 du Code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

¹⁵ BOI-IS-BASE-10-20-10 n°310

¹⁶ Aucune quote-part de frais et charges ne serait taxable dans cette situation.

Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles, les droits portant sur des immeubles ou les droits afférents à un contrat de crédit-bail lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

La définition de la prépondérance immobilière énoncée à l'article 219, I-a sexies-0 bis du CGI est propre au régime des plus-values à long terme des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés¹⁷.

Cette notion d'affectation doit être interprétée strictement.

Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Ne sont donc pas visés par cette disposition, notamment : 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 location 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 immobilière¹⁸.

Au cas particulier, les immeubles détenus par les différentes SDP de la SLP et ce, quand bien même ils seraient affectés à une activité de marchands de biens, seront pris en compte pour le calcul de la prépondérance immobilière de chacune des entités.

Dès lors, les porteurs de parts de la SLP COLOMBUS REIM, personnes morales soumises à l'IS, ne pourront pas bénéficier du régime fiscal favorable des titres de participation.

Les répartitions qui ne portent pas sur des sommes provenant de la vente de titres de participation tels que définis par l'article 219, I-a sexies- 1 du CGI sont imposées au taux de 15 % au-delà du remboursement des apports, sous réserve du respect du délai de deux ans entre la date de réalisation de l'apport et celle de la répartition.

Bien entendu ces répartitions étant soumises au régime des plus-values à long terme, elles doivent faire l'objet d'une compensation avec les moins-values à long terme subies au cours du même exercice, y compris celles qui relèvent d'un autre taux (19 %).

Seul le solde est taxé au taux de 15 % si la plus-value n'est pas utilisée pour compenser des moins-values à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs¹⁹.

¹⁷ BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n° 30

¹⁸ BOI-IS-BASE-20-20-10-30 n° 80 et 90

¹⁹ BOI-IS-BASE-20-20-30-10 n° 200

4.4.2 Cession des parts de la SLP

La cession de parts du fonds entraîne l'imposition des gains nets réalisés. La plus-value réalisée par une société passible de l'IS sur les parts de la SLP qu'elle détient est soumise au régime des plus-values à long terme au taux de 15%, à condition que la cession des parts intervienne plus de cinq ans après leur souscription ou acquisition et que la SLP remplisse les conditions visées au II de l'article 163 quinquies B du CGI pendant les cinq années précédant ladite cession (article 219, I, a, ter du CGI).

Cependant, la fraction de la plus-value à long terme de cession correspondant, à la date de la cession, à la quote-part de l'actif d'une SLP représenté par des titres de participation tels que visés par le 1 du a sexies du I de l'article 219 du CGI est exonérée. Cependant, cela ne devrait pas pouvoir être le cas au cas particulier compte tenu de la composition de l'actif des SDP de la SLP Columbus qui sera considérée, pour les besoins du régime fiscal des plus-values, comme à prépondérance immobilière.

5. ELIGIBILITE AU REMPLOI 150-0 B TER

Le dispositif de l'article 150-0 B ter du CGI permet l'application d'un report d'imposition de la plus-value sur titres réalisée par une personne physique au titre de l'opération d'apport de ces mêmes titres à une société soumise à l'IS, ou à un impôt équivalent, contrôlée par l'apporteur, si certaines conditions sont réunies.

Le report d'imposition expire, notamment, en cas de cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés à la société bénéficiaire, dans un délai de trois ans à compter de l'apport des titres, sauf dans l'hypothèse où la société bénéficiaire de l'apport cède ces titres et prend l'engagement d'investir au moins 60 % du produit de cession dans une activité économique dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession.

En application de l'article 150-0 B ter du CGI le réinvestissement doit être réalisé dans une « activité économique », selon une ou plusieurs des quatre modalités suivantes (un même emploi pouvant être effectué dans plusieurs investissements éligibles) :

« 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 ;

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) 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 ;

d) Ou dans la souscription de parts ou actions de fonds communs de placement à risques, de fonds professionnels de capital investissement, de sociétés de libre partenariat ou de sociétés de capital-risque respectant les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 214-28, L. 214-160 et L. 214-162-1 du code monétaire et financier et à l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, ou d'organismes similaires d'un autre Etat membre de l'Union européenne ou d'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. Cette souscription s'entend de la signature, par la société bénéficiaire de l'apport, d'un ou plusieurs engagements de souscription de parts ou actions auprès de fonds, sociétés ou organismes qu'ils désignent. Par chaque engagement de souscription, la société bénéficiaire de l'apport s'engage à souscrire un montant minimal, pris en compte pour l'appréciation du respect du quota mentionné à la deuxième phrase du présent 2°, que le fonds, la société ou l'organisme désigné s'engage à appeler dans un délai de cinq ans suivant la signature de chaque engagement. Dans ce même délai de cinq ans, les sommes que la société s'est engagée à verser dans les conditions prévues à la phrase précédente doivent être effectivement versées au fonds, à la société ou à l'organisme. L'actif de ces fonds, sociétés ou organismes doit être constitué, à l'expiration du même délai de cinq ans, à hauteur d'au moins 75 % par des parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés mentionnées à la première phrase du b du présent 2°, ou par des parts ou actions émises par de telles sociétés lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III du présent article ou lorsque le fonds, la société ou l'organisme est partie à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient plus d'un quart du capital et des droits de vote de la société concernée par ce pacte à l'issue de cette acquisition. Outre le respect du quota de 75 % précité, les sociétés de libre partenariat définies à l'article L. 214-162-1 du code monétaire et financier doivent respecter, dans ce même délai, les quotas prévus aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du même code. »

Au cas particulier, notre analyse se focalise sur l'applicabilité au cas de la SLP COLOMBUS REIM des dispositions précitées du d) dans sa rédaction actuelle applicable aux cessions de titres par des holdings intervenues à compter du 1^{er} janvier 2020.

5.1 Conditions relatives à la SLP COLOMBUS REIM

5.1.1 Condition relative à la forme du fonds

Pour que la souscription de parts constitue un réinvestissement éligible, le fonds peut notamment revêtir la forme d'une SLP définie à l'article L 214-162-1 du CMF.

Au cas présent, sur la base des Statuts, la SLP sera régie par les articles L 214-162-1 à L 214-162-12 du CMF (cf. article 2 du projet de statuts) et revêtira ainsi une des formes exigées par l'article 150 B ter du CGI.

5.1.2 Condition relative à la composition de l'actif de la SLP

Malgré les assouplissements apportés par la loi de finances pour 2020, la SLP doit (au surplus des Quotas Juridique et Fiscal exposés ci-avant), pour être éligible au réinvestissement de l'article 150-0 B ter :

- En cas d'acquisition de titres, détenir soit le contrôle, soit plus de 25% du capital et des droits de vote (et être partie à un pacte d'actionnaires) de la cible.
- Avoir un actif composé à au moins 75% de parts ou actions de sociétés ayant une activité « opérationnelle » au sens de l'article 150-0 B ter du CGI, c'est-à-dire répondant aux critères des articles 34 ou 35 du CGI, à l'exclusion des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

La doctrine administrative²⁰ a précisé que sont notamment éligibles au emploi les activités de marchand de biens et les activités de promotion immobilière définies aux articles 34 et 35 du CGI :

« Sont notamment éligibles au emploi les activités de marchand de biens (CGI, art. 35, I-1° ; BOI-BIC-CHAMP-20-10-10) et les activités de promotion immobilière (CGI, art. 35, I-1° bis ; BOI-BIC-CHAMP-20-50). Ces activités concernent les 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 ainsi que celles 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. »

En revanche, sont exclues des activités éligibles au emploi les activités civiles, autres que celles assimilées fiscalement à des activités commerciales, sous réserve de ce qui suit. Est ainsi notamment exclue l'activité de location de locaux nus²¹.

De même, ne sont pas éligibles au emploi les activités de gestion par la société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, même lorsqu'elles présentent un caractère commercial, industriel, agricole, libéral, artisanal ou financier. Tel est notamment le cas des activités de location d'immeubles meublés ou équipés mentionnées aux 5° et 5° bis de l'article 35 du CGI qui bien qu'assimilées fiscalement à des activités commerciales constituent des activités de gestion de son propre patrimoine immobilier²².

²⁰ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n°220 et par renvoi au n°100

²¹ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n°110

²² BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n°110

Au cas particulier et selon la stratégie d'investissement définie dans les Statuts, si l'activité de location immobilière est exercée à titre accessoire et constitue le complément indissociable de l'activité éligible de marchands de biens (cf. 2.2), alors elle devrait pouvoir entrer dans le décompte du quota de composition de l'actif d'au moins 75% dans une activité « opérationnelle ».

En revanche, si l'activité de location immobilière est exercée à titre principal par l'une des sociétés détenues par la SLP, alors cet actif ne pourra pas être pris en compte pour le calcul du quota de 75% d'activité « opérationnelle » éligible.

Par ailleurs, les sociétés exerçant à titre principal une activité de holding animatrice sont considérées comme exerçant **une activité commerciale** au même titre que les activités définies aux articles 34 et 35 du CGI²³.

La holding animatrice est une notion fiscale qui résulte initialement de la doctrine administrative.

Cette notion, définie au départ dans le cadre du régime d'exonération d'ISF des biens professionnels a été étendue à différents régimes fiscaux, parmi lesquels le dispositif de l'article 150-0 B ter du CGI.

Une société holding animatrice est une société qui « *outré la gestion d'un portefeuille de participations* :

- ***participe activement à la conduite de la politique du groupe et au contrôle des filiales,***
- *et rend le cas échéant et à titre purement interne au groupe des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immobiliers. »²⁴*

Le critère principal pour qu'une société puisse être qualifiée de holding animatrice est qu'elle doit participer (i) à la conduite de la politique du groupe et (ii) au contrôle des filiales.

Le contrôle des filiales s'entend du contrôle juridique permettant à la société holding d'influer sur les décisions des filiales par l'exercice de droits de vote suffisants.

²³ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n° 200 et suivants et par renvoi article 966 du CGI applicable en matière d'IFI : « (...) II.-Pour l'application de l'article 965, sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35, à l'exception de celles mentionnées au I du présent article. Sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers. »

²⁴ Article 966 du CGI applicable en matière d'IFI reprenant l'ancien article 885-0 V bis du CGI applicable en matière d'ISF, et BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n°55 en matière de Pactes Dutreil

La notion de participation à la conduite de la politique du groupe est une notion plus abstraite et n'a pas été explicitée précisément par la loi.

La Cour de cassation, quant à elle, est venue préciser que la société holding doit participer « *activement à la gestion des sociétés du groupe en prenant des décisions de politique commerciale ou d'orientation stratégique qui s'imposent à elles* ». ²⁵

Elle implique donc que la holding conçoive une politique globale pour son groupe intégrant ses filiales et détermine un plan stratégique portant sur le développement à moyen/long terme de ses filiales, qu'elle leur communique ces éléments en leur demandant de les appliquer, et enfin qu'elle vérifie régulièrement si elles ont bien mené cette politique et respecté la stratégie fixée.

Le fait que la société holding rende par ailleurs des prestations de services (de nature administrative, comptable, immobilière etc.) est un critère accessoire et n'est pas suffisant à lui seul à établir le caractère animateur de la holding.

Au cas particulier, la SLP peut donc détenir directement une holding animatrice telle COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 qui détiendra elle-même des sociétés de projets, et sera, dans cette hypothèse éligible au réinvestissement prévu à l'article 150-0 B ter du CGI.

De plus, la SLP devra respecter ce quota d'actifs éligibles à partir du 5^{ème} anniversaire suivant le 1^{er} jour de la 1^{ère} souscription par un investisseur revendiquant pour la première fois le régime de l'article 150-0 B ter du CGI et ce jusqu'au 5^{ème} anniversaire du premier jour de souscription par un investisseur revendiquant pour la dernière fois ce même régime afin que cette condition soit remplie pour l'ensemble des investisseurs concernés.

Sous toutes ces réserves, l'activité de la SLP COLOMBUS REIM devrait être éligible aux dispositions de l'articles 150-0 B ter du CGI.

5.1.3 Conditions relatives aux investisseurs

Le bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI est également soumis au respect de certaines conditions par les investisseurs. Il appartient à chaque investisseur, le cas échéant avec l'aide de son conseil fiscal habituel, d'étudier sa situation fiscale au regard de ces conditions et notamment en termes de délai de réinvestissement et de montant.

²⁵ Cass. com., 10 déc. 2013, n° 12-23.720, Mulliez c/ Directeur départemental des finances publiques des Yvelines

5.1.3.1. Condition relative au montant du réinvestissement

L'article 150-0 B ter du CGI précise que, pour les cessions de titres apportés réalisées à compter du 1er janvier 2019, le réinvestissement doit porter sur au moins 60% du produit de cession des titres cédés préalablement apportés.

Un Investisseur qui souhaitera bénéficier du dispositif du report d'imposition en souscrivant notamment des parts de SLP devra donc s'assurer, le cas échéant avec l'aide de son conseil fiscal habituel, que son réinvestissement éligible dans une ou plusieurs activités économiques s'élève à au moins 60% du produit de cession.

5.1.3.2. Condition relative à la date de réalisation du réinvestissement

Le réinvestissement doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession des titres par la Holding. Selon la doctrine administrative²⁶, ce délai est décompté de date à date.

L'article 150-0 B ter du CGI précise que le réinvestissement est réputé réalisé à la date de signature par l'investisseur d'un engagement de souscription sous réserve que :

- la structure d'investissement destinataire de l'engagement de souscription s'engage à appeler les sommes dans un délai de cinq ans suivant la signature de l'engagement ;
- le versement effectif des sommes que l'investisseur s'est engagé à investir intervienne dans ce même délai de cinq ans ; le non-respect de cette condition mettant fin au report d'imposition au titre de l'année au titre de laquelle expire le délai de cinq ans.

5.1.3.3. Condition relative à la durée de détention des parts par l'investisseur

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit que l'investisseur doit détenir les parts souscrites dans le cadre d'un réinvestissement pendant au moins cinq ans à compter de la date d'engagement de souscription.

Il appartient donc à chaque investisseur de s'assurer du respect de cette condition.

Sous les réserves et conditions détaillées ci-dessus (et notamment sous réserve du respect par les investisseurs des conditions mentionnées au paragraphe 5.1.3 de la présente Opinion qu'il appartient à chaque investisseur de vérifier), nous sommes d'avis que la souscription de parts de la SLP COLOMBUS REIM par les investisseurs devrait être éligible au dispositif de réinvestissement prévu au d) du 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI.

²⁶ BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n° 270

6. RÉGIME FISCAL APPLICABLE EN MATIÈRE D'IFI

6.1 *Résumé des principales règles en matière d'IFI*

L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier, apprécié globalement au niveau du foyer fiscal, excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les personnes domiciliées hors de France ne sont imposables que sur les biens situés en France.

L'ensemble des biens et droits immobiliers ainsi que l'ensemble des parts ou actions des sociétés ou organismes, **à hauteur, pour ces dernières de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers sous-jacents, sont compris dans l'assiette de l'IFI de l'investisseur.**

En effet, en vertu de l'article 965, 2° du CGI, est incluse dans l'assiette de l'IFI, outre les biens et droits immobiliers détenus directement par le redevable, la valeur nette, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant au redevable et aux membres du foyer fiscal, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Pour déterminer la fraction de la valeur des titres représentative d'immeubles, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport existant entre :

- D'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables détenus par la société ou l'organisme, et la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens dans le cas où la société ou l'organisme détient lui-même des actions ou parts possédant des immeubles, et
- D'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme prenant donc en compte l'état des dettes de la structure.

Cependant, par principe, l'investisseur peut être exonéré d'IFI à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SLP lorsqu'ils **sont affectés à une activité opérationnelle**²⁷.

Au cas particulier, et compte tenu de la structuration de la SLP COLOMBUS REIM telle que décrite dans les Statuts, à savoir que les actifs immobiliers devraient principalement être détenus via des

²⁷ Article 965, 2°-a du CGI

SDP dédiées chacune à un projet, il conviendra de vérifier l'activité de chacune de ces SDP afin d'identifier un éventuel coefficient de taxation à l'IFI.

Par ailleurs, il existe un régime particulier d'exonération pour les investisseurs détenant directement ou indirectement moins de 10% du capital et des droits de vote d'une société lorsque cette dernière exerce une activité qualifiée d'opérationnelle. Toutefois, au cas particulier, compte tenu de l'activité de la SLP COLOMBUS REIM qui ne pourra pas être qualifiée d'activité de holding animatrice en raison des prérogatives de la société de gestion sur la politique d'investissement de la SLP, cette exonération ne pourra pas être mise en œuvre pour les porteurs de parts détenant moins de 10% du capital et des droits de vote de la SLP.

6.2 Exclusion des parts de SLP détenues par l'investisseur de l'assiette de l'IFI en raison de l'affectation des biens immobiliers détenus par la SLP à son activité commerciale

Les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SLP ne seront pas pris en compte dans l'assiette de l'IFI des investisseurs s'ils sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société qui les détient.

Il n'est pas exigé que cette activité soit exercée à titre principal par le détenteur des actifs immobiliers (SLP en direct ou les SDP).

Au cas particulier, les activités de marchand de biens et de promotion immobilière sont qualifiées de commerciale en matière d'IFI.

En effet, les activités commerciales sont définies à l'article 966 du CGI :

*« Pour l'application de l'article 965, sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux **articles 34 et 35**, à l'exception de celles mentionnées au I du présent article. »*

Les parts de la SLP ne seront donc pas prises en compte pour le calcul de l'IFI des investisseurs dès lors que cette dernière exerce une activité commerciale et que tous les biens immobiliers détenus directement par la SLP sont affectés à cette activité²⁸.

Pour ce qui concerne les filiales, SDP de la SLP, l'article 965, 2° du CGI écarte la prise en compte dans l'assiette de l'IFI des biens ou droits immobiliers appartenant à une société directement détenue (filiale), chaque fois que ces éléments sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société détentrice de l'actif immobilier mais à raison seulement des éléments que cette dernière affecte à sa propre activité.

²⁸ BOI-PAT-IFI-20-20-20-10 n° 170

Ainsi, une société qui exerce une activité mixte, pour partie commerciale et pour partie civile, peut bénéficier de l'exclusion **à hauteur des biens immobiliers affectés à l'activité commerciale**, y compris si cette dernière n'est pas l'activité principale de la société.

La notion d'affectation en matière d'IFI n'est pas définie par la loi. Les travaux parlementaires ayant conduit à l'adoption de l'IFI ainsi que les commentaires de l'Administration à ce sujet n'apportent pas de position claire quant à la notion d'affectation. La notion embrasse non seulement les immeubles utilisés comme moyens permanents d'exploitation mais aussi, ceux qui constituent l'objet même de l'exploitation tels que les immeubles formant le stock d'une société exerçant une activité de marchands de biens.

Par ailleurs, selon la doctrine administrative, les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable sont les biens immobiliers « *ayant un lien de causalité directe suffisant avec l'exploitation, [les biens immobiliers] sont utilisés effectivement pour les besoins de l'activité professionnelle ou ne pourraient être utilisés à un autre usage* »²⁹.

En l'espèce, les biens immobiliers détenus soit en direct par la SLP, soit par les SDP, devront être assignés et donc affectés à une activité de marchand de biens (ou de promotion immobilière) pour ne pas entrer dans le calcul du ratio taxable à l'IFI de la SLP et des SDP.

A contrario, les biens immobiliers détenus directement ou indirectement par la SLP qui ne seraient pas affectés à ces activités devront être pris en compte pour le calcul du coefficient de taxation à l'IFI.

Sous la réserve d'une évolution de la position de l'Administration sur la notion d'affectation (que rien ne laisse présager à ce jour), nous considérons que les parts de la SLP détenues directement et des SDP détenues indirectement par les investisseurs n'entreront pas dans l'assiette de l'IFI pour la quote-part des immeubles directement affectés à l'activité de marchands de biens de la SLP ou de chacune de ses filiales (SDP).

En revanche, si des actifs immobiliers ne devaient pas être affectés à une activité commerciale (telle que de marchands de biens) au sens de l'article 966 du CGI (activité civile) alors ces derniers devront être pris en compte pour le calcul du coefficient de taxation à l'IFI de la SLP qui sera donc taxable.

Mathieu LE TACON
Avocat Associé

Léa ZERILLI
Avocat Counsel

²⁹ BOI-PAT-IFI-30-10-10-40 n°1