CMS Francis Lefebvre

COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS

SLP COLUMBUS REIM 2 - COMPARTIMENT 2030

Mémorandum fiscal – 27 mars 2023

Thierry Granier, avocat associé
Yacine Bousraf, avocat

***

1. INTRODUCTION 3

1.1 Contexte 3

1.2 Structure indicative du Fonds 3

2. SYNTHÈSE DU RÉGIME FISCAL DES PORTEURS DE PARTS DU FONDS 4

3. RÉGIME FISCAL DU FONDS 5

3.1 Généralités 5

3.1.1 Imposition des bénéfices 5

3.1.2 TVA 5

3.2 Composition de l'actif du Fonds 5

4. RÉGIME FISCAL DES INVESTISSEURS PERSONNES PHYSIQUES 9

4.1 Impôt sur le revenu 9

4.1.1 Conditions d'application du régime de faveur 9

4.1.2 Portée du régime de faveur 9

4.2 IFI 10

5. RÉGIME FISCAL DES INVESTISSEURS PERSONNES MORALES PASSIBLES DE L'IS 12

5.1 Ecarts annuels de valeur liquidative 12

5.2 Produits distribués 12

5.3 Répartitions d'actifs 12

5.3.1 Remboursement d'apport / du prix d'acquisition des parts 12

5.3.2 Répartitions d'actif excédant les apports / le prix d'acquisition 12

5.3.3 Cessions de parts 13

6. RÉGIME FISCAL DES INVESTISSEURS NON-RÉSIDENTS 14

1. Introduction

1.1 Contexte

LB&AF et le Groupe Columbus ont constitué la Société de Libre Partenariat (« **SLP** ») COLUMBUS REIM 2. La SLP COLUMBUS REIM 2 comprend un seul compartiment : le Compartiment 2030 (le « **Fonds** »).

Le Fonds a pour objet la prise de participations (seul ou en co-investissement) des sociétés établies en France et exerçant en France une activité de marchand de biens portant sur des actifs immobiliers de bureau, de commerce ou résidentiels (avec transformation des immeubles non assimilables à la production d'immeubles neufs ou sans transformation des immeubles acquis en vue de leur revente). Il n'est pas exclu que les actifs immobiliers cibles soient loués dans l'attente de leur revente[1].

Dans le cadre de son quota d'investissement « libre », le Fonds peut également placer les sommes en instance d'investissement / de distribution dans des supports d'investissements à faible risque tels que des OPCVM ou des FIA monétaires. En outre, il est notamment souhaité que le Fonds :

- permette à ses investisseurs de bénéficier du régime fiscal de faveur applicable aux fonds dits « fiscaux » ;
- soit éligible au dispositif du remploi prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (le « **CGI** »).

Dans ce contexte, le présent mémorandum a pour objet d'analyser et de préciser le régime fiscal applicable :

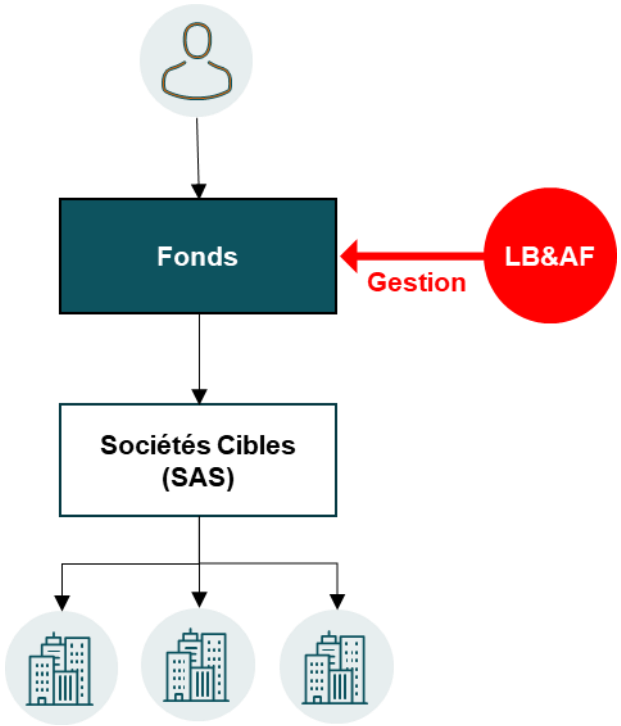
- au Fonds ;
- aux investisseurs personnes physiques résidents fiscaux français ;
- aux investisseurs personnes morales résidents fiscaux français ;

Il n'a donc pas vocation à traiter du régime fiscal applicable :

- aux structures intermédiaires qui seront constituées dans le cadre des investissements du Fonds ;
- aux investisseurs non-résidents fiscaux français.

[1] Article 10.2 des Statuts de la SLP (les « **Statuts** »).

1.2 Structure indicative du Fonds



Avertissement :

Le présent mémorandum a été établie au regard des textes, de la doctrine et de la jurisprudence formant à ce jour le droit positif applicable. Les informations qu'il contient sont donc susceptibles d'évoluer. Le cas échéant, nous ne sommes pas tenus de le mettre à jour ou d'informer ses destinataires.

Plus particulièrement, le présent mémorandum ne constitue, en aucune façon, un acte de conseil juridique, une opinion de droit ou une consultation juridique formulée par LB&AF ou CMS Francis Lefebvre. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts du Fonds sont donc invités à étudier leur situation fiscale personnelle avec leur conseil fiscal habituel préalablement à leur investissement dans le Fonds.

2. Synthèse du régime fiscal des porteurs de parts du Fonds

Investisseurs personnes physiques (résidents fiscaux français)		
Produits / plus-values réalisés par le Fonds et non distribués		**Exonération d'IR** *Conditions :* - *aucun investisseur personne physique ne doit détenir plus de 10 % des parts du Fonds.*
Produits distribués / répartitions d'actifs du Fonds		**Exonération d'IR** *Conditions :* - *les parts doivent être souscrites avec un engagement de conservation de 5 ans (par écrit à l'occasion de la souscription) ;* - *les sommes qui pourraient être distribuées pendant ces 5 ans doivent être réinvesties dans le Fonds jusqu'au terme des 5 ans ;* - *l'investisseur (seul ou avec son groupe familial) ne doit pas détenir 25 % ou plus des sociétés détenues par le Fonds.* ***Les prélèvements sociaux de 17,2 % et, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont dus.***
Cession / rachat des parts du Fonds		**Exonération d'IR** *Conditions :* - *identiques à celles prévues ci-dessus en matière de distributions (i.e. obligation de détenir les parts souscrites pendant 5 ans)* ***Les prélèvements sociaux de 17,2 % et, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont dus.***
IFI		**Exclusion de l'IFI*** ** les investisseurs détenant directement ou indirectement (seul ou avec les autres membres de leur foyer fiscal au sens de l'IFI) plus de 10 % des parts du Fonds seront passibles de l'IFI sur la fraction de la valeur des parts du fonds détenues correspondant à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents qui ne sont pas affectés à l'exercice d'une activité commerciale.*
Investisseurs personnes morales soumises à l'IS (résidents fiscaux français)		
Ecarts annuels de valeur liquidative		**Exonération d'IS** *Conditions :* - *engagement de conservation 5 ans (réputé pris).*
Produits réalisés par le Fonds et distribués		**IS au taux plein**
Répartitions d'actifs du Fonds	**à hauteur du prix de souscription / d'acquisition des parts du Fonds**	**Exonération d'IS** (remboursement d'apport)
	Au-delà	A proportion des apports réalisés depuis moins de 2 ans : **IS au taux plein** A proportion des apports réalisés depuis au moins 2 ans : **IS au taux de 15 %**** ** exonération d'IS possible pour les seules répartitions afférentes aux titres éligibles des sociétés interposées (i.e. titres détenus par le Fonds depuis au moins 2 ans et représentant au moins de 5 % de leur capital) qui ne seraient pas à prépondérance immobilière.
Cession/rachat des parts du Fonds		A proportion des titres du Fonds détenus depuis moins de 5 ans : **IS au taux plein** A proportion des titres du Fonds détenus depuis au moins 5 ans : **IS au taux de 15 %***** *** exonération partielle d'IS possible à proportion de la valeur des titres éligibles des sociétés interposées (i.e. détenus par le Fonds depuis au moins 2 ans et représentant au moins de 5 % de leur capital) qui ne seraient pas à prépondérance immobilière.
Investisseurs non-résidents (personnes physiques et morales)		
Généralités		Traitement fiscal à déterminer au cas par cas au regard de la nature des revenus réalisés et de l'Etat de résidence.
IFI		Cf. ci-dessus
Dispositif du remploi de l'article 150-0 B ter du CGI		
Eligible		

3. Régime fiscal du Fonds

3.1 Généralités

3.1.1 Imposition des bénéfices

Une SLP est expressément assimilée par la loi à un Fonds Professionnel de Capital Investissement[2]. Aussi, bien que constituée sous forme de société en commandite simple, une SLP n'est pas un « sujet fiscal ». Au cas particulier, cela se traduira par l'absence de toute imposition au niveau du Fonds.

L'imposition des produits et plus-values dégagés par le Fonds s'effectuera, en effet, directement entre les mains de ses investisseurs. Plus particulièrement, l'imposition des investisseurs n'interviendra que lorsque le Fonds mettra en distribution les produits et les plus-values qu'il aura réalisés (cf. analyse du traitement fiscal applicable aux porteurs de parts ci-après).

3.1.2 TVA

Le Fonds ne sera pas en droit de récupérer la TVA relative aux prestations de services qui lui seront facturées (prestations de gestion notamment dans l'hypothèse ou LB&AF aurait opté pour l'assujettissement à la TVA de ses activités de gestion).

Il en résultera donc un surcoût s'élevant à 20 % des prestations qui seront facturées en TVA au Fonds. Ce point devra être pris en considération dès lors qu'il aura un effet direct sur la performance du Fonds.

Note n°1 – Option pour la TVA :

Si la gestion d'OPC est, par principe, une activité exonérée de TVA (art. 261 C, 1° f du CGI), les sociétés de gestion peuvent opter pour l'assujettissement de leurs prestations à la TVA (art. 260 B du CGI).

L'option pour la TVA permet à la société de gestion (i) de récupérer la TVA d'amont qu'elle supporte et (ii) d'éviter son assujettissement à la taxe sur les salaires. L'équipe de gestion doit donc déterminer avec précision l'option la plus appropriée sur la base d'un bilan « coût-avantage ».

3.2 Composition de l'actif du Fonds

Nous comprenons de sa documentation juridique que le Fonds se conformera :

- au quota d'investissement dit « juridique »[3] ;
- au quota d'investissement dit « fiscal »[4] ; et
- au quota « remploi »[5].

a) <u>Quota d'investissement « juridique »</u>

Il est prévu que l'actif du Fonds soit pour 50 % au moins composé d'actifs éligibles définis à l'article L. 214-28 du Code Monétaire et Financier (« **CMF** »).

Il s'agit des titres participatifs ou des 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 dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger et/ou parts de société à responsabilité limitée (ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur sièges).

Sont également éligibles au quota d'investissement « juridique » :

- les avances en compte courant consenties, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés qui remplissent les conditions pour être retenues dans le quota « juridique » et dans lesquelles le fonds détient au moins 5 % du capital. Ces avances en compte courant ne peuvent toutefois pas excéder 15 % de l'actif de la SLP ;

- des droits représentatifs d'un placement dans une entité dont l'objet principal est d'investir, directement ou indirectement, dans des sociétés dont les titres ne sont pas admis en négociation sur un marché et qui limitent la responsabilité de leurs investisseurs au montant de leurs apports. Les droits détenus dans ces entités ne peuvent toutefois être pris en compte dans le quota de 50 % qu'à proportion de l'investissement direct desdites entités dans des titres éligibles audit quota ;

- dans la limite de 20 % de l'actif de la SLP, les titres cotés de faible capitalisation ;

- dans la limite de 20 % de l'actif de la SLP, les titres de créance.

[2] Article 1655 A sexies du CGI.
[3] Article 10.2 des Statuts de la SLP (les « **Statuts** »).
[4] Article 10.5 des Statuts.
[5] Articles 10.6 et 66 des Statuts.

Le quota devra être respecté au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'exercice suivant l'exercice de la constitution du Fonds (i.e. clôture de l'exercice N+1).

Note n°2 – Calcul du quota d'investissement « juridique » :

Schématiquement, le quota d'investissement « juridique » est calculé sur la base du ratio suivant (article R 214-35, I, 1° du CMF) :

Prix d'acquisition ou de souscription des titres éligibles /
Montant libéré des souscriptions dans la SLP

Les variations de valeur des actifs n'influencent donc pas le quota.

En outre, les titres ou droits cédés par la SLP peuvent être maintenus au numérateur du ratio pour leur prix de souscription / d'acquisition pendant une durée de 2 ans à compter de la date de cession.

Note n°3 – Calcul du sous-quota de 15 % (avances en compte courant) :

Schématiquement, le sous-quota d'investissement concernant les avances en compte courant est calculé sur la base du ratio suivant (article R 214-38 du CMF) :

Avances /
Montant le plus élevé entre les souscriptions libérées dans la SLP
et l'actif net de la SLP

b) Quota d'investissement « fiscal »

Il est prévu que l'actif du Fonds soit également (directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs holdings ou d'une entité d'investissement) composé pour 50 % au moins de titres éligibles au quota « juridique » émis par des sociétés[6] :

- établies dans un Etat membre de l'Union Européenne[7] ; **et**
- exerçant une activité commerciale mentionnée à l'article 34 du CGI (activités commerciales par nature) ; **et**
- soumises à l'IS dans les conditions de droit commun.

Les titres peuvent revêtir les formes suivantes : les actions, les certificats d'investissement, les titres participatifs, les titres donnant accès indirectement au capital (bons de souscriptions d'actions, obligations remboursables, convertibles ou échangeables en actions, obligations à bon de souscription d'actions), ainsi que les parts de sociétés à responsabilité limitée n'ayant pas opté pour le régime des sociétés de personnes[8].

Sont également éligibles, les avances en compte courant consenties à des sociétés éligibles (pour rappel, le total des avances en compte courant consenties par la SLP ne doit pas excéder 15 % de son actif)[9].

Au cas particulier, l'activité de marchand de biens relève bien des activités visées à l'article 34 du CGI. En effet, la doctrine administrative précise au § 10 du BOI-BIC-CHAMP-10-10 :

> « *il convient de relever que désormais, 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 marchands de biens, cette analyse a été confirmée par la cour administrative d'appel de Paris dans un arrêt du 22 novembre 2002 n°99PA03902* ».

Les textes et la doctrine administrative n'apportent pas de précision sur les investissements réalisés dans des sociétés mettant en œuvre une activité mixte. En conséquence, et afin d'éviter tout risque de discussion avec les services fiscaux, la compartimentation de ces deux activités serait préférable.

Enfin, en cas d'investissements indirects du Fonds via une société (ou plusieurs) holding non cotée, cette dernière devra :

- avoir son siège social et sa direction effective dans un État membre de l'UE ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ; **et**
- être passible de l'IS dans les conditions de droit commun ou y être soumise dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ; **et**
- avoir pour objet principal la détention de participations financières.

[6] Article 163 quinquies B, II du CGI.
[7] Ou un Etat 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 fiscale : Islande, Norvège, Liechtenstein.

[8] BOI-IS-BASE-60-20-10-10 n°20.
[9] Article L. 214-28 du CMF ; BOI-IS-BASE-60-20-10-10 n°340.

Les investissements réalisés indirectement seront alors pris en compte par « transparence » pour le calcul du quota « fiscal » de 50 % qui devra être atteint pour la première fois au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'exercice qui suivra celui de la constitution du fonds (i.e. clôture de l'exercice N+1).

Plus particulièrement, la proportion de l'actif éligible des sociétés holding interposées est calculé par référence à la composition de leur dernier actif brut comptable connu en retenant au numérateur le prix de souscription ou d'acquisition des titres des sociétés éligibles augmenté des avances en compte courant qui leur sont consenties[10].

Afin d'assurer le suivi des investissements éligibles, LB&AF devra notamment adresser au service des impôts dont elle dépend, une déclaration annuelle détaillée (établie sur papier libre) permettant d'apprécier, à la fin de chaque semestre de l'exercice écoulé du Fonds, le respect ratio fiscal de 50 %[11].

Note n°4 – Calcul du quota d'investissement « fiscal »

Schématiquement, le quota d'investissement « fiscal » est calculé sur la base du ratio suivant (article R 214-35, I, 1° du CMF) :

Prix d'acquisition ou de souscription des titres éligibles /
Montant libéré des souscriptions dans la SLP

En cas d'investissement au travers de holdings, le prix de souscription des titres de la holding est retenu à proportion de l'actif de celle-ci investi directement ou indirectement dans des sociétés éligibles (par référence à l'actif brut comptable).

Les variations de valeur des actifs n'influent donc pas le quota.

Note n°5 – Contours de l'activité de marchand de biens

L'activité de marchand de biens est une activité commerciale par nature visée à l'article 34 du CGI dont les critères déterminants suivantes :

- <u>critère de l'intention spéculative</u> : les actifs doivent être acquis / construits en vue de leur revente avec des engagements de revente ou de construire et comptabilisés en stock à l'actif de la société considérée.

- <u>critère de l'habitude</u> : l'objet social doit expressément viser l'activité de marchand de biens et il est nécessaire que les sociétés considérées réalisent plusieurs opérations (au moins deux opérations ou une opération avec revente d'un actif en lots).

La location des actifs acquis en vue d'être revendus ne devrait pas conduire à remettre en cause la nature commerciale de l'activité mise en œuvre par les filiales détenues en portefeuille dès lors (i) qu'un engagement de revente des biens sera bien souscrit dans l'acte d'acquisition des actifs, (ii) que les actifs seront comptabilisés en stock dès leur acquisition, (iii) que l'objet des filiales consistera bien en l'exercice d'une activité de marchand de biens, (iv) que l'intention initiale de revendre les actifs sera bien documentée, (vi) qu'il soit possible de justifier que les actifs concernés seront proposés à la vente avant ou dès leur mise en location ou, le cas échéant, qu'il puisse être démontré que la mise en location préalable des actifs contribue à leur prise de valeur en vue de leur revente et, idéalement, (v) que les produits locatifs demeurent inférieurs aux produits commerciaux réalisés (i.e. plus-value de cession des actifs).

Néanmoins, plus le délai de revente sera long, et plus les mises en location seront courantes au niveau des sociétés détenues en portefeuille, plus le risque que l'administration fiscale remette en cause la nature commerciale de l'activité exercée par les filiales sera important.

c) <u>Quota d'investissement « remploi »</u>

A l'expiration d'un <u>délai de 5 ans à compter de la date des engagements de souscription conclus par chacun des investisseurs</u> souhaitant se placer sous le régime du remploi, l'actif du Fonds devra être constitué à hauteur d'au moins 75 % :

- de parts ou actions reçues en contrepartie d'une souscription au capital initial ou d'une augmentation de capital de sociétés répondant aux conditions d'imposition et de siège de direction effective applicables aux sociétés dont les titres sont éligibles au quota « fiscal » (cf. 2.2. b ci-dessus) et exerçant une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du CGI (ce qui inclut l'activité de marchand de biens), industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière ;

- de parts ou actions émises par de telles sociétés et acquises par le Fonds à condition qu'il en obtienne le contrôle à l'issue de l'acquisition ou, pour les investisseurs qui procèdent au réinvestissement du produit de cessions réalisées depuis le 1er janvier 2020, lorsque le Fonds est parti à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient à l'issue de l'acquisition plus d'un

[10] Article 171 AU de l'annexe 2 au CGI ; BOI-IS-BASE-60-20-10-10 n°430 ; BOI-IS-BASE-60-20-30-10 n°310 et s.

[11] Article 242 quinquies I et II du CGI et article 171 AW, I de l'annexe II au CGI.

quart du capital et des droits de vote de la société concernée par le pacte.

Contrairement au quota « fiscal », seules les parts ou actions sont éligibles et les investissements dans des sociétés opérationnelles indirectement détenues par le Fonds ne sont pas prises en compte. Le respect du quota « remploi » implique, en effet, une détention directe des sociétés opérationnelles par le Fonds.

Note n°6 - Activités éligibles au quota « remploi »

S'agissant de la nature des activités éligibles, le « quota remploi » est plus large que le « quota fiscal » en ce qu'il inclut notamment les titres de sociétés exerçant une activité commerciale au sens de l'article 35 du CGI (p.ex. activité de promotion immobilière qui n'est pas éligible au quota « fiscal »).

Toutefois, nous comprenons que le Fonds aura pour objet principal d'investir (par voie de souscription au capital) dans des actions de sociétés françaises soumises à l'IS en France et exerçant une activité de marchand de biens. Dans ces conditions, les opérations envisagées seront éligibles au quota « fiscal » et au quota « remploi ».

Note n°7 - Impact de l'existence des compartiments sur l'appréciation des quotas de nature fiscale

Ni les textes fiscaux pertinents (notamment les articles 163 quinquies B et 150-0 B ter du CGI) ni les commentaires administratifs afférents ne prévoient de règle spécifique permettant d'apprécier la satisfaction des quotas de nature fiscale en présence de fonds à compartiments.

Bien que cela nous semble contraire à l'esprit des textes, la prudence commande de respecter ces quotas tant au niveau de chaque compartiment pris isolément qu'au niveau du fonds pris dans son ensemble. Nous comprenons que LB&AF se conformera à cette approche.

4. Régime fiscal des investisseurs personnes physiques

Pour les besoins des développements qui suivent, nous considérons que le Fonds remplira les différents quotas d'investissement susvisés.

4.1 Impôt sur le revenu

4.1.1 Conditions d'application du régime de faveur

L'exonération d'IR est réservée aux souscripteurs de parts nouvelles du Fonds qui :

- conserveront les parts du Fonds pendant 5 ans ;

- réinvestiront toutes les sommes ou valeurs distribuées à leur profit par le Fonds pendant la période de conservation des parts de 5 ans (de telle sorte que ces sommes / valeurs demeureront indisponibles pendant 5 ans) ;

  Le cas échéant, le remploi sera directement effectué par LB&AF et donnera lieu à la création de parts nouvelles qui devront être conservées par les investisseurs jusqu'à l'expiration du délai d'engagement initial de conservation des parts génératrices des revenus remployés. Les sommes ou valeurs distribuées pourront notamment être investies dans des supports d'investissements à faible risque (OPCVM ou des FIA monétaires) et donneront lieu à l'émission de parts dites « Parts de Remploi ».

  Ces « Parts de Remploi » seront donc représentatives des sommes ou valeurs qui seront distribuées et réinvesties dans le Fonds augmentées des produits nets et plus-values nettes générés par le placement des montants correspondants (i.e. OPCVM ou FIA monétaires). A l'issue de la période de 5 ans à compter de l'émission des parts du Fonds dont elles sont issues, elles seront remboursées aux investisseurs pour un montant égal à leur valeur liquidative.

  Au besoin, les sommes ou valeurs reçues pourront également être réinvesties dans le Fonds via des comptes de tiers ouverts au nom des investisseurs et bloqués pendant la période restant à courir jusqu'au terme de l'engagement de conservation des parts[12]. Les intérêts du compte bénéficieront également de l'exonération d'IR.

  Le montant cumulé des emprunts du Fonds (incluant ces comptes de remploi) ne pourra toutefois pas excéder 30 % des actifs totaux du Fonds[13].

  Enfin, le Fonds pourra également avoir vocation à réinvestir directement (sans distribution préalable) l'ensemble de ses résultats nets et plus-values nettes (afin de permettre plusieurs rotations de son portefeuille et d'offrir un rendement plus élevé aux investisseurs).

- qui ne détiendront pas directement ou indirectement (seul ou avec leur groupe familial : conjoint, ascendants, et descendants), plus de 25 % des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figureront à l'actif du Fonds ou qui n'auront pas détenu ce montant à un moment quelconque au cours des 5 années précédant leur souscription au Fonds.

En pratique, à l'occasion de chaque souscription, les investisseurs seront tenus de s'engager par écrit à :

- conserver pendant 5 ans au moins, à compter de leur souscription, les parts du fonds qui ne pourront être ni cédées ni rachetées pendant cette période ;

- réinvestir immédiatement dans le fonds la totalité des sommes ou valeurs auxquelles donne droit la souscription des parts sur cette période ;

- ne pas demander la disposition des fonds ainsi réinvestis avant l'expiration des 5 ans.

Dès lors qu'ils comporteront la mention de ces engagements, les bulletins de souscription des parts du Fonds pourront tenir lieu d'acte d'engagement.

4.1.2 Portée du régime de faveur

Sous réserve du respect des conditions exposées ci-avant, les produits des parts et les plus-values de cession des parts du Fonds bénéficieront d'une exonération totale d'IR. Les prélèvements sociaux de 17,2 % restent applicables.

a) Produits réalisés par le Fonds et non distribués

Seules les distributions qui seront réalisées par le Fonds constitueront des faits générateurs d'imposition au niveau des investisseurs. Tant que les produits et les plus-values réalisés par le Fonds ne seront pas distribués, ils n'entraineront aucune imposition à la charge des investisseurs.

S'agissant des plus-values réalisées et non distribuées, l'exonération s'appliquera sous réserve qu'aucun investisseur personne physique ne possède directement ou

[12] BOI-RPPM-RCM-40-30 n°260.

[13] Article R. 214-206 du CMF.

indirectement plus de 10 % des parts du Fonds[14]. La doctrine administrative prévoit toutefois certaines atténuations afin de limiter la rigueur de cette disposition[15] :

- *« 1° Lorsque le dépassement provient de circonstances indépendantes de la volonté du porteur, la taxation ne sera appliquée qu'à défaut de régularisation dans un délai de deux mois. Il en sera ainsi, notamment, lorsque la proportion des parts détenues par une personne physique dépasse 10 % par suite du retrait d'un ou plusieurs autres porteurs, ou de l'acquisition de nouvelles parts résultant d'un mariage ou d'une succession. Dans ce dernier cas, les parts revenant aux héritiers ne seront prises en compte pour l'appréciation de la limite de 10 % qu'à compter de la date du partage successoral ;*

- *2° Par ailleurs, en cas de dépassement, il est admis, sous réserve que la responsabilité du gérant ne puisse être considérée comme engagée, que la taxation des gains réalisés dans le cadre de la gestion du fonds selon les règles prévues par l'article 150-0 A du CGI ne s'applique qu'au porteur ayant franchi le plafond légal de 10 %. En outre, afin de faciliter les opérations de constitution des fonds communs de placement, cette sanction ne sera pas appliquée aux membres fondateurs qui possèdent plus de 10 % des parts au cours de la première année d'existence du fonds ».*

b) Distributions et répartitions d'actifs

Dès lors que l'ensemble des conditions susmentionnées seront remplies, toutes les sommes ou valeurs auxquelles donneront droit les parts du Fonds seront exonérées d'IR, y compris au-delà du délai obligatoire de conservation de 5 ans.

L'ensemble des sommes ou valeurs auxquelles donnent droit les parts de remploi, ou les intérêts des sommes déposées en compte courant dans le Fonds, bénéficieront également de l'exonération d'IR. Il conviendra toutefois de s'assurer que les répartitions d'actifs ne donneront pas lieu à l'annulation partielle des parts du Fonds (i.e. cas où la distribution des plus-values sur cession des titres détenues par le Fonds a pour contrepartie l'annulation d'une fraction des parts du Fonds) ; assimilable à un rachat partiel, elle serait susceptible d'entrainer la rupture de l'obligation de conservation de 5 ans des parts du Fonds par les investisseurs.

Enfin, bien qu'exonérés d'IR, les produits des parts du Fonds seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

c) Plus-values de cession des parts du fonds

Les plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession ou du rachat des parts du Fonds après l'expiration de la période de conservation de 5 ans seront également exonérées d'IR à la condition que le ratio fiscal de 50 % demeure rempli par le Fonds[16] (cette condition du respect du ratio fiscal de 50% n'est plus requise lorsque le fonds arrive à son terme normal et qu'il se trouve en période de liquidation).

Là encore, les prélèvements sociaux de 17,2 % seront dus.

d) Remarques complémentaires

Les investisseurs devront faire état des produits / plus-value exonérés dans leur déclaration de revenus et les prendre en compte pour la détermination de leur revenu fiscal de référence[17].

Le cas échéant, les investisseurs seront donc également soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % ou 4 %[18]. En effet, bien qu'exonérés d'IR, les revenus et plus-values répartis par le Fonds ainsi que les plus-values sur cession de parts du Fonds seront prises en compte dans le revenu fiscal de référence des investisseurs servant d'assiette à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

4.2 IFI

Conformément au 1er alinéa de l'article 965, 2° du CGI, les parts du Fonds seront, par principe, passibles de l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement.

Toutefois, les investisseurs pourront bénéficier de certaines mesures d'exclusion :

- Exclusion spécifique applicable aux parts de fonds[19] :

  Cette exclusion implique le respect des conditions suivantes :

  - L'investisseur doit détenir moins de 10 % des parts du Fonds. Pour l'appréciation du seuil de détention de 10 %, il doit être fait masse de la détention directe et indirecte de l'investisseur et de l'ensemble des membres de son foyer fiscal au sens de l'IFI ;

  - L'actif du Fonds doit être composé (directement ou indirectement) à

[14] Art. 150-0 A III, 2 du CGI
[15] BOI-RPPM-PVBMI-10-20 n°150
[16] Article 150-0 A, III du CGI
[17] Articles 170, 1-al. 3 du CGI et 1417, IV-1° du CGI
[18] Article 223 sexies du CGI
[19] Article 972 bis du CGI.

moins de 20 % de biens et droits immobiliers imposables.

Les biens et droits immobiliers détenus par le Fonds via des sociétés qui exercent une activité industrielle, commerciale (définie aux articles 34 et 35 du CGI), artisanale, agricole ou libérale ne sont pas pris en compte pour la détermination du seuil de 20 % à condition que l'investisseur considéré détienne moins de 10 % desdites sociétés (là encore, il doit être fait masse des titres détenus directement et indirectement par l'investisseur et l'ensemble des membres de son foyer fiscal au sens de l'IFI).

- Exclusions générales[20] :

Plus généralement, échappent également à l'IFI :

- Les participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles détenues directement ou indirectement par le redevable. Les participations détenues dans des sociétés exerçant une activité de marchand de biens bénéficient de cette exclusion. Là encore, pour l'appréciation du seuil de détention de 10 %, il doit être fait masse de la détention directe et indirecte de l'investisseur et de l'ensemble des membres de son foyer fiscal au sens de l'IFI ;

- En outre, quelle que soit le niveau de détention de l'investisseur dans le Fonds ou dans les sociétés présentent en portefeuille, les actifs immobiliers affectés à l'exercice d'une activité opérationnelle, telle qu'une activité de marchands, sont exclus de l'IFI.

En conclusion, les parts du Fonds ne seront pas passibles de l'IFI pour les investisseurs détenant directement ou indirectement (seul ou avec les autres membres de leur foyer fiscal au sens de l'IFI) moins de 10 % des parts du Fonds et des titres des sociétés opérationnelles sous-jacentes.

En outre, quelle que soit le niveau de détention de l'investisseur dans le Fonds, les actifs immobiliers affectés à l'exercice d'une activité de marchands de biens ne seront pas retenus pour déterminer la valeur taxable des parts du Fonds.

[20] Article 965 du CGI.

5. Régime fiscal des investisseurs personnes morales passibles de l'IS

Pour les besoins des développements qui suivent nous considérons que le Fonds remplira les différents quotas d'investissement susvisés.

5.1 Ecarts annuels de valeur liquidative

En principe, les investisseurs devront évaluer les parts du Fonds à la clôture de chaque exercice et comprendre dans leur résultat imposable l'écart de valeur liquidative constaté, le cas échéant, entre l'ouverture et la clôture de l'exercice considéré[21] (réintégration extracomptable).

Par exception, les écarts de valeurs liquidatives des parts du Fonds ne seront pas pris en compte dans le résultat imposable des investisseurs, sous réserve qu'ils prennent un engagement de conservation de ces titres d'au moins 5 ans.

L'engagement n'est soumis à aucun formalisme particulier et sera réputé avoir été pris dès lors que les écarts de valeur liquidative ne seront pas spontanément soumis à l'IS par les investisseurs.

En cas de rupture de l'engagement, le résultat de cession des parts sera déterminé à partir de leur prix d'origine et les investisseurs devront spontanément acquitter une « taxe spéciale » dont le montant devra être calculé en appliquant aux montants d'IS omis un taux de 0,75 % par mois décompté du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'IS aurait dû être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

5.2 Produits distribués

Les produits qui seront réalisés par le Fonds et distribués, devront être compris dans le résultat imposable des investisseurs au titre de l'exercice desdites distributions (i.e. résultat net du Fonds : dividendes et intérêts encaissés diminués des frais et charges). Ils seront imposés au taux plein de l'IS.

5.3 Répartitions d'actifs

5.3.1 Remboursement d'apport / du prix d'acquisition des parts

Les répartitions d'actifs seront affectées en priorité au remboursement des apports ou du prix d'acquisition et corrélativement portées en diminution du prix de revient des parts du Fonds.

Seul l'excédent des sommes réparties sur le montant des apports ou du prix d'acquisition sera donc imposable[22].

5.3.2 Répartitions d'actif excédant les apports / le prix d'acquisition

Afin de déterminer le régime fiscal applicable, il conviendra de distinguer les répartitions qui relèvent du régime des plus-values à court terme de celles qui relèvent du régime des plus-values à long terme.

a) Régime des plus-values à court terme :

Le régime des plus-values à court-terme s'applique dès lors que :

- les titres du Fonds ouvrant droits à la répartition ont été souscrits depuis moins de 2 ans (condition de souscription de 2 ans appréciée au niveau de l'investisseur) ;
- les répartitions d'actifs proviennent de cessions de titres détenus par le Fonds depuis moins de 2 ans (condition de détention de 2 ans appréciée au niveau du Fonds).

Les répartitions relevant du régime des plus-values à court terme sont soumises au taux plein de l'IS.

b) Régime des plus-values à long terme :

Le régime des plus-values à long terme s'applique dès lors que les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Condition n°1 - Tout ou partie des titres du Fonds ouvrant droits à la répartition ont été souscrits depuis plus de 2 ans (condition de souscription de 2 ans appréciée au niveau de l'investisseur[23]). Plus particulièrement, le montant de la répartition soumis au régime des plus-values à long terme résulte de l'application du rapport suivant :

$$\frac{\text{Montant des apports effectués moins de 2 ans avant la distribution}}{\text{Montant total des apports effectués}}$$

- Condition n°2 - Les plus-values réparties proviennent de cessions de titres détenus par le Fonds depuis plus de 2 ans (condition de détention de 2 ans

[21] Art. 209-0 A du CGI.
[22] Art. 38, 5-2° du CGI.

[23] En présence d'un investisseur « en secondaire » (ayant acquis les titres du Fonds à un autre investisseur), c'est la date des apports réalisés par le souscripteur initial qui doit être prise en compte pour l'appréciation du délai de deux ans (CE, 31 mars 2022, n°461406, SAS Financière Investissement Azur).

appréciée au niveau du Fonds).

Les répartitions relevant du régime des plus-values à long terme sont imposées au taux 15 %[24] ou de 0 %[25] selon que les titres cédés par le Fonds représentent ou non au moins 5 % du capital de la société émettrice :

- 15 % lorsque les titres (détenus depuis au moins 2 ans par le Fonds) représentent moins de 5 % du capital de la société émettrice ;

- 0 % lorsque les titres (détenus depuis au moins 2 ans par le Fonds) représentent au moins 5 % du capital de la société émettrice.

Les répartitions afférentes aux cessions, par le Fonds, de titres de sociétés à prépondérance immobilière, sont exclues de l'exonération d'IS. Elles supportent donc l'IS au taux de 15 %.

5.3.3 Cessions de parts

Sous réserve du respect d'une durée de détention de 5 ans (calculée de date à date), les investisseurs pourront bénéficier d'un régime d'imposition favorable au titre des plus-values dégagées à l'occasion de la cession des parts du Fonds.

a) Parts détenues depuis moins de 5 ans

Les plus-values réalisées par les investisseurs seront soumises au taux plein de l'IS.

b) Parts détenues depuis au moins 5 ans

Les plus-values réalisées par les investisseurs seront :

- exonérées d'IS à proportion de la valeur des titres détenus depuis au moins 2 ans par le Fonds et représentent au moins de 5 % du capital de la société émettrice (hors sociétés à prépondérance immobilière) augmentée des sommes en instance de distribution depuis moins de 6 mois et provenant de la cession de titres de même nature ;

- imposées à 15 % pour le reste.

En conclusion, eu égard à la nature des investissements du Fonds (i.e. sociétés à prépondérance immobilière), les plus-values sur cession de parts du Fonds seront, en grande partie, imposées au taux proportionnel de 15 %.

Dans les autres hypothèses, elles pourront bénéficier d'une exonération partielle d'IS à proportion de la valeur des titres éligibles détenus directement ou indirectement par le Fonds (i.e. depuis au moins 2 ans et représentant au moins de 5 % de leur capital) qui ne seront pas à prépondérance immobilière.

Note n°8 - Régime fiscal des personnes morales non passibles de l'IS

Associé personne physique (détention dans un cadre patrimonial)

Le régime fiscal de faveur ne s'applique pas dès lors qu'il est réservé aux personnes physiques ayant directement souscrit les parts. Dès lors, sa quote-part des produits / plus-values distribués par le Fonds, et des plus-values de cession des parts du Fonds sera soumise au prélèvement forfaitaire unique de 30 % entre ses mains.

Associé personne morale IS

Conformément à l'article 238 bis K du CGI la quote-part des bénéfices d'une personne morale non IS revenant à une personne morale IS doit être déterminée et imposée selon les règles applicables en matière d'IS.

Aussi les règles détaillées ci-dessus s'appliquent dans les mêmes conditions réserve faite que l'engagement de détention des parts du Fonds de 5 ans doit être pris par la personne morale non IS.

[24] Art. 219 I a ter du CGI.

[25] Art. 219 I a sexies 1° du CGI.

6. Régime fiscal des investisseurs non-résidents

Les gains et revenus qui transiteront par le Fonds conserveront leur qualification propre et seront imposés au niveau des investisseurs non-résidents qui ne bénéficieront pas de régimes spécifiques de faveur en matière d'IR et d'IS.

En outre, le traitement fiscal applicable aux investisseurs non-résidents variera en fonction de leur Etat de résidence et des dispositions des conventions fiscales éventuellement applicables.

En matière d'IFI, les investisseurs non-résidents bénéficieront des exclusions visées au § 4.2 ci-dessus dans les mêmes conditions que les résidents fiscaux français.

*

* *