



Titres de sociétés et provision pour dépréciation : le Conseil d'État précise enfin la date d'appréciation de la prépondérance immobilière

Prépondérance immobilière et provisions pour dépréciation

Si la « prépondérance immobilière » constitue un véritable casse-tête fiscal dont la définition varie en fonction du fait générateur et du type d'imposition, la date à laquelle cette prépondérance est mesurée reste souvent discriminante.

Rappelons que lorsqu'une société est considérée comme une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 219, I a sexies 0-bis du Code général des impôts, les provisions relatives à la dépréciation de ses titres sont exclues du régime du long terme et peuvent ainsi être admises en déduction des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (en contrepartie d'une imposition au taux normal de la reprise de provision).

Quatre années d'incertitudes

S'agissant de la date d'appréciation de la prépondérance immobilière d'une société en l'absence de cession des titres, un vide juridique subsistait depuis plus de 4 ans.

En effet, par une décision d'octobre 2015^[1], le Conseil d'Etat avait rapporté la doctrine administrative^[2] qui précisait que le caractère immobilier prépondérant devait être apprécié **à la date de clôture de l'exercice de l'entreprise détenant les titres**. L'application de ce Bofip pouvait conduire à la perte du caractère immobilier d'une société et ainsi à la non-déductibilité de la dépréciation y afférente.

Si l'arrêt précité affirmait que l'instruction ajoutait à la loi, il ne précisait pas explicitement la bonne démarche à adopter afin de déterminer la date à laquelle il convient de se placer pour apprécier la prépondérance immobilière.

L'avis attendu du Conseil d'Etat

Après quelques années d'incertitudes, le Conseil d'Etat, saisi pour avis, a précisé le 22 novembre 2019^[3] que, en l'absence de cession de titres, le caractère immobilier d'une société^[4] pouvait s'apprécier, à la date :

- (i) – de **clôture du dernier exercice** précédant la constitution de cette provision **de la société dont les titres sont détenus ; ou**
- (ii) – à laquelle cette provision est constituée, c'est-à-dire à la **date de clôture de l'exercice de la société qui détient les titres**.

Cette solution garantit alors une égalité de traitement entre les reprises de provision faisant suite à une cession et celles qui, en l'absence de cession, résultent d'une variation de la valeur de la société sous-jacente.

En pratique, il conviendra d'apprécier la prépondérance immobilière à la clôture de l'exercice de dotation ou reprise mais également à la clôture de l'exercice précédent.

Arsene équipe fiscalité immobilière

^[1] CE 14 octobre 2015 n°387249, 8e et 3e s.-s., Sté L'Auxiliaire

^[2] BOI-IS-BASE-20-20-10-30 §70

^[3] CE avis 22 novembre 2019 n°432053

^[4] Caractère immobilier au sens de l'article 219, I-a sexies-0 bis du CGI : lorsque son actif est 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 immobilier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière

À propos d'Arsene

Arsene est le premier cabinet d'avocats indépendant, exclusivement spécialisé en fiscalité. Membre fondateur du réseau international Taxand (50 pays, 400 associés, 2000 fiscalistes), le cabinet est indépendant de toute firme d'audit ou juridique.

Créé en 2004, le cabinet offre un service sur-mesure dans tous les principaux domaines d'activité. Forte de 21 associés parmi les 100 fiscalistes établis à Paris, l'équipe d'Arsene accompagne ses clients dans la gestion de leur fiscalité, dans un environnement international.

32, rue de Monceau, 75008 Paris

T : + 33 1 70 38 88 00 F : + 33 1 70 38 88 10

arsene-taxand.com