

**NOTE SUR LA FISCALITÉ APPLICABLE AUX ACTIONNAIRES
DE L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)
DE TYPE SOCIÉTÉ DE PLACEMENT A PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE
À CAPITAL VARIABLE (SPPICAV)**

1. Régime fiscal applicable aux SPPICAV

Conformément aux dispositions de l'article 208 3° nonies du Code général des impôts, sont exonérés de l'impôt les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable régies par les articles L 214-33 et suivants du code monétaire et financier.

Ainsi, les SPPICAV bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés portant sur l'intégralité des revenus et profits réalisés par la société dans le cadre de son objet, sous réserve qu'elle respecte ses obligations de distribution qui s'élèvent au minimum à :

- 85 % du résultat de l'exercice précédent afférent aux produits des immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires à leur fonctionnement, leur usage, leur exploitation (ou des droits réels portant sur de tels biens ou des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens), détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés de personnes.

Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles détenus directement par la société ;

- 50 % des plus-values nettes de cession d'actifs immobiliers réalisées au cours de l'exercice ou de l'exercice précédent, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés de personnes. Pour déterminer le montant de cette distribution, les plus-values nettes réalisées sur les immeubles détenus directement par la SPPICAV sont augmentées de l'abattement forfaitaire mentionné ci-dessus effectivement pratiqué sur les immeubles depuis leur acquisition ;
- 100 % de la fraction du résultat net de l'exercice précédent afférente aux produits distribués par les sociétés de capitaux filiales qui bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leurs activités immobilières.

Les montants distribués sont décidés chaque année par l'assemblée générale des actionnaires et sont réglés :

- Au titre de l'exercice de réalisation des revenus, soit au plus tard dans les 5 mois de la clôture de l'exercice de réalisation des revenus s'agissant des revenus nets des actifs immobiliers ;

- Au plus tard au titre de l'exercice suivant celui de la cession, soit au plus tard dans les 5 mois de la clôture de l'exercice suivant celui de réalisation des plus-values s'agissant des plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs ;
- Au plus tard au titre de l'exercice d'affectation des dividendes, soit dans les 5 mois de la clôture de l'exercice de distribution des dividendes s'agissant des dividendes en provenance de sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières.

Les sommes non distribuées sont mises en report à nouveau.

2. Revenus versés aux personnes physiques résidentes fiscales en France

Les produits distribués par les SPPICAV relèvent par nature du régime des revenus de capitaux mobiliers, plus précisément du régime des dividendes.

Les revenus distribués par les SPPICAV aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés au France font donc l'objet d'une imposition en deux temps :

- L'année de leur versement, les revenus donnent lieu à un prélèvement forfaitaire non libératoire perçu à titre d'acompte d'impôt sur le revenu au taux de 12,8% sauf cas de dispense¹, calculé sur le montant brut des revenus, sans déduction de frais ou charges.

Les prélèvements sociaux sont appliqués lors du versement des revenus au taux global de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%.

- L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu sous déduction de l'impôt prélevé à la source, soit une absence d'impôt complémentaire étant donné l'alignement des taux. La CSG acquittée est non déductible.

Les contribuables qui y ont intérêt peuvent renoncer à l'application du PFU et opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année ; à noter que les revenus distribués par les SPPICAV n'ouvrent pas droit à l'abattement de 40%.²

¹ Lorsque l'établissement payeur des revenus est établi en France, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un certain montant peuvent demander à être dispensées du prélèvement. Le dernier alinéa de l'article 117 quater, I-1 du Code général des impôts prévoit que les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence (RFR) de l'avant-dernière année, tel que défini à l'article 1417, IV-1° du même Code est inférieur à 50 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensées du prélèvement dans les conditions prévues à l'article 242 quater.

L'article 242 quater du Code général des impôts prévoit que les contribuables formulent, sous leur responsabilité, leur demande de dispense du prélèvement prévu à l'article 117 quater, I-1 du même Code au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus mentionnés à l'article précité, en produisant auprès des établissements payeurs, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus mentionnés à l'article 117 quater, I du Code général des impôts est inférieur à 50 000 € ou 75 000 € selon la situation de famille du contribuable.

² La loi de finances pour 2026 supprime le caractère irrévocable de cette option, les contribuables peuvent désormais renoncer a posteriori à l'option qu'ils auraient exercée. Cette disposition est applicable à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2026.

En cas d'option pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, une fraction de la CSG acquittée (à hauteur de 6,8%) est déductible.

L'excédent éventuel du prélèvement forfaitaire effectué lors du versement sur le montant final d'impôt dû est restituable.

Quel que soit le régime d'imposition choisi, ces revenus sont pris en compte dans le revenu fiscal de référence dont le montant entraîne au-delà de certains seuils le paiement de la Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (« CEHR »).

À compter de l'imposition des revenus 2025, ils sont également susceptibles d'entrer dans l'assiette de la nouvelle Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (« CDHR »), mécanisme d'imposition minimale à 20 % applicable aux contribuables dont le revenu fiscal de référence retraité dépasse les mêmes seuils et qui ne supportent pas spontanément ce niveau minimal d'imposition.³

3. Revenus versés aux personnes morales fiscalement domiciliées en France

3.1. Cas de l'actionnaire personne morale soumis à l'impôt sur le revenu

Les revenus distribués sont inclus dans le résultat ordinaire de l'entreprise et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux, sous réserve pour cette dernière catégorie que les actions de SPPICAV soient affectées à l'exercice de la profession.

3.2. Cas de l'actionnaire personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés

Si l'actionnaire est une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus distribués par la SPPICAV sont inclus dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Le cas échéant, et lorsque les seuils de chiffre d'affaires applicables sont atteints, ces revenus participent également à la détermination de la contribution exceptionnelle sur l'impôt sur les sociétés prorogée par la loi de finances pour 2026.

3.3. Incidence sur la taxe sur les holdings patrimoniales

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2026, une taxe annuelle sur les actifs non professionnels détenus par les sociétés à caractère patrimonial est due, lorsque plusieurs conditions cumulatives sont réunies : un actif total d'au moins 5 millions d'euros, un contrôle exercé par une personne physique, et surtout une prédominance de revenus passifs excédant 50 % des produits de la société.

À ce titre, les dividendes perçus par une holding, y compris ceux provenant d'actions de SPPICAV, sont expressément considérés comme des produits financiers passifs. Ils entrent donc pleinement dans l'appréciation du seuil de 50 % et peuvent, en augmentant la part de revenus passifs, conduire la holding à être qualifiée de holding patrimoniale imposable à cette taxe lorsque les autres critères sont réunis.

³Ce dispositif est reconduit jusqu'à ce que le déficit public passe sous la barre de 3% du PIB.

4. **Revenus versés à des personnes physiques ou morales non fiscalement domiciliées en France**

Sous réserve des conventions internationales, les revenus distribués par la SPPICAV à un actionnaire dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumis à la retenue à la source relative aux dividendes distribués par des sociétés françaises passibles de l'impôt sur les sociétés prévue à l'article 119 bis, 2 du Code général des impôts.

Pour les personnes physiques, la retenue à la source est effectuée à un taux de 12,8% ; ce taux peut être réduit conformément aux dispositions de la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire.

Pour les personnes morales, la retenue à la source est effectuée au taux de 25% étant toutefois précisé qu'un taux de 15% peut être applicable si le bénéficiaire est un OPC étranger remplissant les conditions pour bénéficier de ce taux réduit.

Ce taux est porté à 75% lorsque l'actionnaire est résident d'un Etat ou territoire non coopératif tel que défini par l'article 238-0 A du Code général des impôts.

5. **Plus-value de rachats ou de cessions d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France**

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions ou de rachats d'actions de SPPICAV relèvent du régime fiscal des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux.

A compter du 1^{er} janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 2 et 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois, les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 2 et 8 ans et 65 % au-delà de 8 ans) sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant 2018, à condition pour le contribuable d'opter pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option pour le barème portera alors sur l'ensemble des revenus du contribuable.

Les moins-values de cessions d'actions de SPPICAV subies au cours d'une année sont imputées impérativement sur les plus-values de même nature (plus-values de cessions de valeurs mobilières) imposables au titre de la même année, avant application des abattements pour durée de détention. L'excédent de moins-values est reportable et imputable sur les plus-values des 10 années suivantes.

Les revenus sont également assujettis aux prélèvements sociaux (18,6%, dont 0,5% de CRDS, 10,6% de CSG, et 7,5% de prélèvement social).

Les prélèvements sociaux sont appliqués sur le montant des gains nets, avant application de l'abattement. L'imposition des gains de cession de valeurs mobilières au barème progressif de l'impôt sur le revenu emporte déductibilité fiscale de la CSG à hauteur de 6,8% au regard de l'impôt sur le revenu.

6. Plus-values de cessions ou rachats d'actions de SPPICAV réalisées par des personnes morales résidentes

6.1. Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Les profits ou pertes réalisés à l'occasion du rachat ou de la cession d'actions de SPPICAV suivent le régime des plus ou moins-values professionnelles prévu à l'article 39 duodecies du Code Général des Impôts.

Lorsque les actions ont été détenues depuis moins de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à court terme comprise dans le résultat ordinaire de l'entreprise soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels ou commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux.

Lorsque les actions sont détenues depuis plus de deux ans, la plus-value ou moins-value constitue une plus ou moins-value à long terme imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% prévu à l'article 39 quindecies du Code Général des Impôts (30% avec les prélèvements sociaux).

6.2. Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

Dans les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, le profit ou la perte constatée lors de la cession ou du rachat d'actions de SPPICAV est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, les titres des SPPICAV étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme conformément aux dispositions de l'article 219, I-a ter-alinéa 2 du Code Général des Impôts.

Les profits réalisés sont donc imposés au taux normal d'impôt sur les sociétés.

7. Plus-values de cessions ou rachats d'actions de SPPICAV réalisées par des actionnaires non fiscalement domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values de cessions ou de rachats d'actions de la SPPICAV dont l'actif immobilier est majoritairement composé d'immeubles situés en France, par un actionnaire qui détient au moins 10% du capital de la SPPICAV et dont le domicile fiscal est situé hors de France sont soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts, sauf exonérations prévues par le même article.

Le taux du prélèvement varie selon que le cédant est une personne physique ou une personne morale.

7.1. Actionnaire personnes physiques et assimilées

Le taux du prélèvement est fixé à 19 % pour les plus-values réalisées par :

- les personnes physiques ;
- les sociétés, groupements ou organismes dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, au prorata des droits détenus par des associés personnes physiques ;
- les fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du Code général des impôts, au prorata des parts détenues par des porteurs personnes physiques.

Le prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du Code général des impôts libère les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, au sens de l'article 4 B du Code précité, de l'impôt sur le revenu dû en raison des sommes qui ont supporté ce prélèvement.

Les prélèvements sociaux sont exigibles au taux global actuel de 17,2%. Néanmoins, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS sur les revenus du patrimoine et produits de placement, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Ces personnes ne sont plus redevables que du prélèvement de solidarité visé à l'article 235 ter du Code général des impôts et dont le taux est fixé actuellement à 7,5%.

7.2. Actionnaire personnes morales

Conformément à l'article 244 bis A, III-al. 2 du Code général des impôts, le taux du prélèvement est aligné sur les taux de l'impôt sur les sociétés (25% en 2024) applicables à la date de cession aux personnes morales résidentes de France, lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État ou territoire partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

Ce prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt. Il vient toutefois s'imputer sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû en France, au titre de l'exercice fiscal de réalisation de la plus-value, par la personne morale non-résidente, à raison de l'ensemble des produits dont l'imposition est réservée à la France par les conventions fiscales internationales.

Conformément aux dispositions de l'article 244 bis A, V du Code général des impôts, s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux seules sociétés résidentes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

8. Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 730 quinquiés du Code Général des Impôts, la cession ou le rachat d'actions de SPPICAV est exonéré du droit d'enregistrement de 5%, sauf :

- lorsque l'acquéreur, personne physique, détient ou détiendra à la suite de son acquisition plus de 10% d'actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères ou sœurs, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés dont lui-même ou les personnes précitées détiendraient plus de 50% des droits financiers et des droits de vote ;

- lorsque l’acquéreur, personne morale ou fonds, détient ou détiendra plus de 20% des actions de l’OPCI.

Dans les deux hypothèses mentionnées ci-dessus, les cessions sont soumises à un droit d’enregistrement au taux de 5% fixé au 2° du I de l’article 726 du Code Général des Impôts.

Sauf exceptions, le rachat par une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable de ses propres actions est soumis à un droit d’enregistrement au taux de 5% lorsque le porteur des actions se trouve dans l’un des deux cas mentionnés ci-dessus.

Toutefois, ce droit d’enregistrement ne s’applique pas lorsque le porteur qui demande le rachat de ses parts est lui-même un organisme de placement collectif immobilier.

Conformément aux dispositions de l’article 726, II du Code Général des Impôts, le l’assiette des droits d’enregistrement est assise sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent s’ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Nota : Il appartiendra à chaque actionnaire de se déclarer auprès de la Société de Gestion en cas de dépassement des seuils visés à l’article 730 quinquies du Code Général des Impôts.

9. **TVA**

Les taux de TVA applicables en France au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Taux normal : 20% (applicable à toutes les opérations imposables pour lesquelles aucun autre taux n’est prévu) ;
- Taux intermédiaire (applicable notamment aux travaux de réparation et d’entretien, etc.) : 10% ;
- Taux réduit (notamment énergie, etc.) : 5,5% ;
- Taux particulier : 2,1% ;
- Taux zéro : 0%

10. **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l’Impôt sur la Fortune (ISF) a été remplacé par l’Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). L’assiette de cet impôt est certes restreinte au patrimoine immobilier, mais au sens large du terme.

Le patrimoine immobilier s’entend non seulement des biens et droits immobiliers proprement dits (immeubles bâtis, immeubles non bâtis, droits réels immobiliers ou immeubles en cours de construction) mais également des parts ou actions de sociétés (ou d’organismes) pour leur fraction représentative de tels biens ou droits quel que soit le nombre de niveaux d’interposition.

Dans la mesure où l’actif des SPPICAV se compose principalement de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, ou d’immeubles, les actions des

SPPICAV entrent par conséquent dans le champ de l'IFI pour les actionnaires personnes physiques.

Une partie des actifs des SPPICAV sont non taxables, il s'agit notamment de liquidités affectées à l'éventuelle demande de rachat des porteurs ou les liquidités issues de la cession d'actifs qui n'ont pas encore été réutilisées.

La société de gestion devra, d'elle-même, ou sur demande des porteurs, les informer de la valeur de leurs parts, et de la fraction représentative de biens ou droits immobiliers qui entre dans l'assiette de l'IFI.

L'impôt est calculé sur le patrimoine immobilier net du contribuable, c'est-à-dire après déduction des dettes grevant ce patrimoine qui doivent être dûment justifiées : emprunts immobiliers, dettes relatives à l'acquisition des parts ou actions (au prorata de la valeur des biens ou droits immobiliers), dépenses de réparation et d'entretien, dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement et les impositions dues à raison des propriétés, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dont le fait générateur se situe au plus tard le 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui restent à payer à cette date.

Seules peuvent être déduites les dettes afférentes à des actifs imposables, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable. Certaines limitations à la déduction des dettes sont susceptibles de s'appliquer au cas par cas notamment pour les titulaires de patrimoines importants.

Un contribuable est assujéti à l'IFI s'il dispose, au 1^{er} janvier, d'un patrimoine immobilier net taxable de 1,3 million d'euros, ce montant étant apprécié globalement au niveau des différentes personnes soumises à une déclaration commune. Cette valeur nette est ensuite soumise à un barème progressif composé de 5 tranches, de 0,5% à 1,5% comme suit :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0%
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50%
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70%
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1%
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%

Le seuil d'imposition à l'IFI est fixé à 1,3 millions d'euros. Toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le barème est appliqué à partir de 800 000 euros.

10.1. Personnes physiques fiscalement domiciliées en France

Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée, et tous les actifs immobiliers imposables leur appartenant, qu'ils soient situés en France ou hors de France, entrent dans le champ d'application de l'impôt.

Toutefois, des dérogations peuvent résulter des conventions internationales à l'égard des redevables disposant de biens hors de France.

Conformément aux dispositions de l'article 980 du Code Général des Impôts, les impôts sur la fortune (ou sur le capital) acquittés à l'étranger au cours de l'année d'imposition à raison des biens situés hors de France sont, le cas échéant, imputables sur l'IFI dû en France. Le montant imputable de l'impôt étranger est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions représentative de ces mêmes biens.

Par ailleurs, les personnes qui transfèrent leur domicile en France après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger pendant les cinq années civiles précédentes ne sont temporairement imposables à l'IFI que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France, et ce, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de son installation en France.

10.2. Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France

Les personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal en France sont imposables à raison de :

- leurs biens et droits immobiliers situés en France ;
- leurs parts ou actions de sociétés ou d'organismes (établis en France ou à l'étranger) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Dernière mise à jour : Mars 2026