



Lettre Juridique & Fiscale

Legal & Tax Alert N°35 – Novembre 2025

forv/s
mazars

Edito

Au moment où nous rédigeons ces lignes, l'Assemblée nationale vient de rejeter, quasi unanimement, le volet « recettes » du projet de loi de finances pour 2026, alors que Noël approche à grands pas.

Le Gouvernement ne souhaitant pas, à ce stade, recourir à l'article 49.3 de la Constitution pour imposer des mesures, l'option d'une loi dite « spéciale » se profile. Celle-ci permet à l'État de continuer à fonctionner — perception des impôts, limitation des dépenses aux seuls services votés l'année précédente et jugés indispensables à la poursuite des missions publiques. Toutefois, l'adoption d'une telle loi n'exonère pas de la nécessité de poursuivre les débats afin d'adopter un budget en bonne et due forme début 2026. Pour mémoire, en décembre 2024, le Parlement avait déjà adopté une telle loi à la suite de la chute du gouvernement Barnier. Le budget 2025 n'avait finalement été voté qu'à la mi-février.

Faute de pouvoir prédire l'avenir, les contributeurs de cette édition de la Lettre Juridique et Fiscale ont sélectionné plusieurs sujets d'actualité que nous espérons pertinents pour nos lecteurs :

Fiscalité des entreprises

- Le Conseil d'État rappelle la logique d'imputation chronologique des déficits reportables, en commençant par imputer les plus anciens avant les plus récents.
- Les montages de portage salarial via des sociétés étrangères sont dans le viseur de l'administration, avec des sanctions lourdes pour fraude et pour les entreprises clientes acceptant des factures fictives.
- Un jugement du TA de Martinique rappelle que les conditions de fond priment sur les conditions formelles pour le droit à déduction de la TVA, même en cas d'erreur de ligne sur la déclaration.
- L'impact de la taxe sur les grandes flottes de véhicules doit être anticipé afin d'estimer l'opportunité d'une révision ou accélération du plan de renouvellement des véhicules.
- La nouvelle nomenclature douanière applicable au 1er janvier 2026 impose aux opérateurs une vigilance accrue : 27 nouveaux codes impactent de nombreux secteurs, avec des sanctions pénales en cas d'erreur.

Fiscalité immobilière

- La jurisprudence rappelle la primauté de la valeur réelle sur la valeur comptable pour apprécier la prépondérance immobilière d'une société (SPI). Les entreprises doivent donc documenter la valeur réelle de leurs actifs pour sécuriser leur régime fiscal.
- La définition de la prépondérance immobilière s'étend aux contrats de crédit-bail immobilier, même non-inscrits à l'actif du bilan.
- La cession des derniers actifs immobiliers par une SIIC entraîne selon la décision du TA de Paris une perte immédiate et rétroactive du régime SIIC, quelle que soit l'intention initiale de la société.

Fiscalité internationale

- La nouvelle convention fiscale entre la France et la Finlande modernise les échanges, renforce la lutte contre la fraude et introduit des mécanismes plus transparents, notamment via l'échange automatique d'informations et l'adoption du crédit d'impôt pour éliminer la double imposition.
- Le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI permet toujours à la France d'imposer la cession d'actions de SAS détenant de manière prépondérante des actifs immobiliers dans un contexte franco-belge.

Si vous souhaitez obtenir davantage de renseignements sur les sujets abordés, n'hésitez pas à contacter notre équipe de rédaction. Enfin, découvrez nos nombreux événements clients de cette fin d'année en cliquant ici.



Mike Hoffman

Avocat Associé, Forvis Mazars
Avocats, France

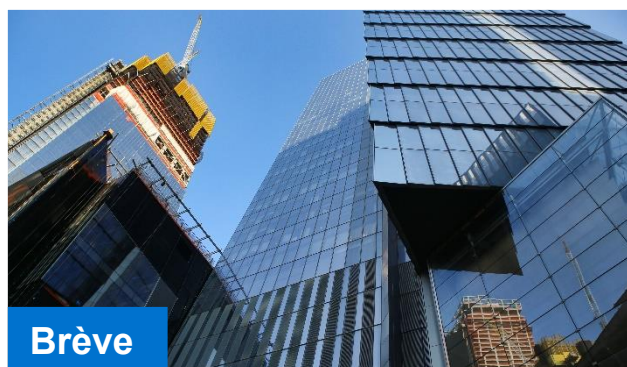


Laurence Suchet

Avocate Associé, Forvis Mazars
Avocats, France

Sommaire

- 04** [Brève - Prépondérance immobilière : prise en compte des contrats de crédit-bail immobilier](#)
- 05** [Brève - Déficit reportable et exercices prescrits : le périmètre du droit de rectification](#)
- 06** [Brève - DOUANE – Tarif douanier 2026 : apports et enjeux de la nouvelle nomenclature](#)
- 07** [Brève - Nouvelle convention fiscale entre la France et la Finlande : un nouveau cadre plus moderne et plus transparent](#)
- 08** [Brève - Le siège de direction effective du bénéficiaire, un critère illégal pour bénéficier de l'exonération de retenue à la source sur dividendes ?](#)
- 09** [Brève - Tribunal Administratif de Martinique, 23 octobre 2025, n°2400641 : Réparation d'une omission de déclaration de TVA déductible – Absence de conditions liées à l'inscription sur la ligne 21 des CA3](#)
- 10** [Brève - Fiscalité verte : ce qui change pour les flottes automobiles](#)
- 11** [Brève - Prélèvement de l'article 244 bis A du CGI : application aux cessions de titres de SAS à prépondérance immobilière par des sociétés non-résidentes](#)
- 12** [Brève - Montage abusif de portage salarial via une société étrangère : l'administration fiscale met à jour sa carte des pratiques et montages abusifs](#)
- 13** [Article - Cession des derniers actifs et fin du régime SIIC](#)
- 15** [Article - Provision pour dépréciation des titres de SPI : la valeur réelle prime sur la valeur comptable](#)



Prépondérance immobilière : prise en compte des contrats de crédit-bail immobilier --

En matière de plus-value sur cession de titres par une société relevant de l'impôt sur les sociétés, la Cour Administrative d'Appel de Versailles (9-7-2025, n° 23VE00314) confirme que, pour apprécier la prépondérance immobilière d'une société dont les titres sont cédés (art. 219, I-a sexies-0 bis du CGI), tous les contrats de crédit-bail immobilier dont elle est crédit-preneuse doivent être pris en compte sauf s'ils sont affectés à sa propre exploitation. Les juges ont estimé qu'il n'y a pas lieu de distinguer si les contrats ont été conclus ou acquis par elle, peu important donc qu'ils figurent à l'actif comptable. Cette interprétation découle des travaux préparatoires de la loi du 24 décembre 2007, qui visait la neutralité fiscale : les plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) doivent être imposées de la même façon que celles portant sur les cessions d'immeubles. Cette précision impose une vigilance lors des cessions de titres car la qualification de SPI peut entraîner l'exclusion du régime des plus-values à long terme et une imposition au taux normal de l'IS.

A retenir

La notion de prépondérance immobilière s'apprécie également au regard des droits issus des contrats de crédit-bail immobilier, qu'ils soient inscrits ou non à l'actif du bilan.

Cindy Mantovani

Associée, Forvis Mazars Avocats,
France

Marine Stibac

Juriste, Forvis Mazars Avocats,
France



Brève

Déficits reportables et exercices prescrits : le périmètre du droit de rectification --

Dans sa décision du 14 novembre 2025¹, le Conseil d'Etat précise les modalités et la portée du droit de rectification des déficits reportables issus d'exercices prescrits. A cet effet, la Haute Cour rappelle un point de droit fondamental concernant la gestion du stock des déficits accumulés : la logique d'imputation chronologique des déficits reportables, en commençant par imputer les plus anciens avant les plus récents.

En l'espèce, la société Faun Environnement, soumise à l'IS, avait accumulé près de 4,9 M€ de déficits entre 2006 et 2009. Lors d'une vérification portant sur les exercices 2013 et 2014, l'administration a réduit le stock de déficits reportables à l'ouverture de 2013, en remettant en cause, une provision pour dépréciation des titres d'une filiale constaté en 2007 et, un mali de confusion constaté en 2008 lors de l'absorption de cette filiale.

Cette décision rappelle que l'administration est en droit de contrôler l'existence et le montant des déficits en report, même lorsqu'ils proviennent d'exercices prescrits², dès lors qu'ils n'ont pas été encore imputés sur des exercices non prescrits.

Toutefois, le Conseil d'Etat précise que les déficits réputés intégralement imputés au titre d'exercices prescrits échappent à toute faculté de remise en cause par l'administration. Seul le reliquat de déficits non imputé au moment du contrôle, issu d'exercices prescrits, peut faire l'objet d'une rectification par l'administration.

Zakaria Dakdaki

Avocat Manager, Forvis Mazars
Avocats, France

Zakaria El Mouaddine

Avocat Senior, Forvis Mazars
Avocats, France

A retenir

L'anticipation s'avère essentielle ! Cette décision du Conseil d'Etat, offre une sécurisation appréciable aux contribuables et souligne l'importance d'une gestion rigoureuse des stocks de déficits par millésime, au-delà des seules indications portées dans la liasse fiscale.

¹ Conseil d'État, 14 novembre 2025, n° 493824

² Conseil d'Etat, 13 novembre 1987, n°56447



DOUANE – Tarif douanier 2026 : apports et enjeux de la nouvelle nomenclature --

La nomenclature combinée (NC8) pour l'année 2026 a été publiée le 31 octobre 2025 au Journal officiel de l'UE (règlement d'exécution (UE) n°2025/1926 de la Commission).

Applicable au 1^{er} janvier 2026, cette nouvelle mouture détermine notamment les droits de douane applicables à l'entrée dans l'UE des marchandises tierces (hors préférence tarifaire prévue par les accords commerciaux et revendiquée par les opérateurs).

Les importateurs doivent donc s'assurer que le code douanier renseigné dans leur déclaration est conforme à cette nouvelle nomenclature et aux droits correspondants.

Parmi les principaux changements, on note la création de 27 codes au sein des chapitres 28 (produits chimiques inorganiques), 29 (produits chimiques organiques), 38 (produits divers des industries chimiques), 73 (ouvrages en fonte, fer ou acier), 84 (réacteurs nucléaires, chaudières, machines, appareils et engins mécaniques) et 85 (machines, appareils et matériels électriques et leurs parties).

Ces changements sont susceptibles de concerner de très nombreux secteurs dont la pharmaceutique, la cosmétique, la plasturgie, le bâtiment, l'automobile, le transport et plus généralement le milieu industriel et le secteur de l'énergie.

Il est recommandé aux opérateurs concernés de procéder aux vérifications d'usage d'ici la fin d'année (une demande de rescrit peut être sollicitée si besoin - i.e. renseignement tarifaire contraignant). Pour rappel, toute erreur en la matière est qualifiable de fausse déclaration d'espèce, infraction passible d'une amende comprise entre une et deux fois la valeur de la marchandise, de la confiscation de celle-ci et d'une peine d'emprisonnement de 5 ans pour les dirigeants de l'entreprise.

Romain Maurel

Avocat, Forvis Mazars Avocats,
France

Raphaël Marik

Avocat Associé, Forvis Mazars
Avocats, France

A retenir

- **Nouveau tarif douanier applicable au 1er janvier 2026**
- **Création de 27 codes au sein des chapitres 28,29,38,73,84 et 85**
- **Sanctions pénales en cas de non-application de cette nouvelle nomenclature**
- **Possibilité de sécuriser le classement des marchandises au moyen d'un rescrit douanier**



Nouvelle convention fiscale entre la France et la Finlande : un nouveau cadre plus moderne et plus transparent --

Le 4 avril 2023, la France et la Finlande ont franchi une étape majeure en signant à Helsinki, une nouvelle convention fiscale bilatérale, destinée à remplacer le texte en vigueur depuis 1970. Ce nouvel accord vise à moderniser les règles fiscales entre les deux pays, en les alignant sur les standards internationaux, notamment ceux portés par l'OCDE.

Principales nouveautés

Parmi les évolutions notables, la convention introduit une définition actualisée de la notion d'établissement stable, mieux adaptée aux réalités économiques contemporaines. Elle élargit également la définition des « dividendes » et encadre la durée de détention des titres pour bénéficier d'un taux réduit de retenue à la source. Autre changement majeur : le mécanisme d'élimination de la double imposition passe du système de l'exonération à celui du crédit d'impôt.

Ce texte s'inscrit dans une dynamique globale de transparence et de lutte contre la fraude fiscale. Il renforce la coopération entre administrations par l'échange automatique d'informations et l'assistance au recouvrement, conformément aux engagements internationaux.

Côté français, le processus de ratification est bien engagé. Le projet de loi d'approbation (n°855) a été présenté en Conseil des ministres le 11 juillet 2025, puis déposé au Sénat le jour même. Adopté par les sénateurs le 29 octobre, il a été transmis à l'Assemblée nationale dès le lendemain pour une première lecture. En revanche, l'état d'avancement côté finlandais reste incertain. Néanmoins, une entrée en vigueur courant 2026 demeure envisageable.

Marie-Claire Delpin

Associée, Forvis Mazars Avocats,
France

Charlène Cottenceau

Juriste, Forvis Mazars Avocats,
France

A retenir

Ce nouvel accord fiscal s'inscrit dans une logique d'alignement sur les standards internationaux en matière de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale. Il marque une avancée significative dans les relations franco-finlandaises, en posant les bases d'une fiscalité plus juste, plus claire et mieux adaptée aux enjeux du XXI^e siècle



Brève

Le siège de direction effective du bénéficiaire, un critère illégal pour bénéficier de l'exonération de retenue à la source sur dividendes ? --

La Cour administrative d'appel de Nantes, dans sa décision du 7 octobre 2025 (n° 24NT02819), était saisie d'un litige relatif à l'exonération de retenue à la source sur des dividendes versés en 2012 et 2013 par une société française à sa société mère belge. L'administration fiscale avait remis en cause cette exonération prévue à l'article 119 ter du CGI, transposant la directive 2011/96/UE, au motif que la société bénéficiaire ne disposait pas d'un siège de direction effective en Belgique et que le formulaire Cerfa 5000-FR n'avait pas été produit.

La ministre soutenait que le siège de direction effective constituait une condition à l'exonération, compatible avec les objectifs de la directive, et que l'absence du formulaire constituait une irrégularité formelle justifiant le refus du bénéfice fiscal.

La Cour rejette ces arguments en considérant que la condition prévue au a) du 2 de l'article 119 ter CGI, imposant que le bénéficiaire effectif des dividendes ait

son siège de direction effective dans un État membre de l'UE, ne figure pas dans la Directive. Celle-ci retient comme critère le domicile fiscal selon la législation de l'État membre concerné. Cette exigence nationale ne peut être considérée comme une déclinaison de son critère de localisation et constitue une restriction au principe d'exonération des dividendes.

En outre, la Cour juge qu'aucune disposition légale ne requiert la production du formulaire Cerfa 5000-FR pour bénéficier du droit à exonération.

Elena Aubree

Avocate Associée, Forvis Mazars
Avocats, France

Coleen Thomas

Avocate Junior, Forvis Mazars
Avocats, France

A retenir

Les éventuels développements devant le Conseil d'Etat sur cette décision favorable au contribuable mériteront d'être suivis pour juger de l'opportunité de réclamations.



Brève

Tribunal Administratif de Martinique, 23 octobre 2025, n°2400641 : Réparation d'une omission de déclaration de TVA déductible – Absence de conditions liées à l'inscription sur la ligne 21 des CA3 --

Lorsqu'un assujetti omet de reporter un montant de TVA déductible sur une déclaration, il dispose jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivante pour le régulariser, sous réserve d'une inscription distincte en CA3. En pratique, ce montant doit être porté en ligne 21 « Autre TVA à déduire ».

Dans un jugement du 23 octobre 2025, le Tribunal Administratif de Martinique a décidé que cette obligation méconnaissait le principe fondamental du système commun de TVA et le principe de proportionnalité, tels qu'interprétés par la CJUE.

En l'espèce, une société avait inscrit le montant omis en ligne 20 « TVA déductible sur autres biens et services » et non en ligne 21. L'administration a refusé la déduction pour absence d'inscription distincte.

Le Tribunal a estimé que, si les États peuvent imposer des mesures pour garantir les obligations déclaratives, celles-ci ne doivent pas remettre en cause le droit à déduction lorsque les conditions de fond sont remplies, notamment lorsque l'absence d'inscription distincte ne rend pas impossible ou excessivement difficile l'exercice par l'administration de son droit de contrôle pour s'assurer de l'exacte perception de la TVA.

Cependant, le Tribunal rappelle que l'assujetti ne peut se prévaloir de la directive 2006/112/CE dans la mesure où celle-ci n'est pas applicable dans les départements d'outre-mer.

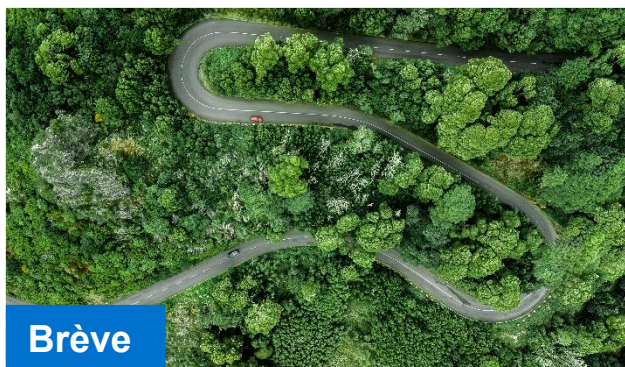
Le jugement rappelle toutefois que les conditions de fond l'emportent sur les conditions formelles en matière de droit à déduction.

Raphaël Marik

Avocate Associée, Forvis Mazars
Avocats, France

Quentin Guerillot

Avocat Senior, Forvis Mazars
Avocats, France



Brève

Fiscalité verte : ce qui change pour les flottes automobiles --

La loi d'orientation des mobilités (« LOM ») du 24 décembre 2019 impose le renouvellement des flottes automobiles et leur décarbonisation. Renforcée par la loi Climat et Résilience du 20 juillet 2021, elle oblige les entreprises disposant du plus de 100 véhicules à intégrer une part croissante de véhicules à très faible émission lors des renouvellements annuels.

En 2022, au moins 10% des véhicules renouvelés annuellement doivent être des véhicules à très faible émission (20% en 2024, 40% en 2027 et 70% en 2030).

La loi de finances pour 2025 instaure une « taxe sur les grandes flottes de véhicules », applicable aux véhicules intégrés à compter du 1^{er} mars 2025. Son montant est égal au produit : du tarif annuel (2 000€ en 2025, 4 000€ en 2026 et 5 000€ en 2027), de l'écart avec l'objectif cible d'intégration de véhicules légers à faible émission et du taux annuel de renouvellement des véhicules légers très émetteurs.

La taxe est due au titre de l'année civile doivent être télédéclarées, pour les redevables soumis au régime mensuel, trimestriel ou annuel de TVA : sur l'annexe n° 3310-A-SD à la déclaration de TVA à déposer au cours du mois de janvier N + 1.

Elena Aubree

Avocate Associée, Forvis Mazars
Avocats, France

Cristina Stan

Fiscaliste Junior, Forvis Mazars
Avocats, France

A retenir

L'impact de cette nouvelle taxe doit être anticipé afin d'estimer, selon son importance, l'opportunité d'une révision ou accélération du plan de renouvellement des véhicules.



Brève

Prélèvement de l'article 244 bis A du CGI : application aux cessions de titres de SAS à prépondérance immobilière par des sociétés non-résidentes --

L'article 244 bis A du CGI institue, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, un prélèvement spécifique applicable aux plus-values immobilières de source française réalisées par des personnes physiques ou morales non-résidentes. Ce prélèvement s'applique lors de la cession de biens immobiliers, de droits réels immobiliers, ainsi que de **titres de sociétés à prépondérance immobilière**.

Dans un arrêt récent rendu par la Cour administrative d'appel de Paris³, les juges rappellent que :

- l'article 244 bis A du CGI s'applique indépendamment de la forme sociale ou le régime fiscal de la société dont les titres sont cédés ;
- en l'espèce, la SAS française présentait, à la clôture des trois exercices précédant la cession, un actif principalement constitué de biens immobiliers situés en France, ce qui la qualifie de société à prépondérance immobilière et l'assimile, pour l'application du dispositif, à un bien immobilier ;
- la convention fiscale franco-belge ne fait pas obstacle à ce prélèvement, dès lors (i) qu'elle attribue le droit d'imposer à l'État de situation de l'immeuble, en l'occurrence la France et (ii)

qu'elle renvoie aux lois de cet Etat pour la définition des biens immobiliers.

Yves-Charles Zimmermann

Avocate Associé, Forvis Mazars
Avocats, France

Lara Thivilier

Avocate Senior, Forvis Mazars
Avocats, France

A retenir

- **Une personne physique ou une société non-résidente cédant les titres d'une société à prépondérance immobilière française, peu importe sa forme juridique ou son régime fiscal, peut être assujettie au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI (et doit en principe déposer un formulaire 2048-M, et ce, y compris en l'absence de plus-value imposable) ;**
- **La définition de la prépondérance immobilière peut varier en fonction des conventions fiscales, la vigilance est de mise quant à la période d'appréciation, notamment lorsque des biens ont été cédés préalablement et fait varier la proportion d'actifs immobiliers.**

³ CAA Paris, 5 novembre 2025, n°24PA05221



Montage abusif de portage salarial via une société étrangère : l'administration fiscale met à jour sa carte des pratiques et montages abusifs --

L'article 4 A du CGI prévoit que tout résident fiscal français est en principe imposable en France sur l'ensemble de ses revenus mondiaux.

L'article 155 A du CGI prévoit, quant à lui, un dispositif anti-abus permettant à l'administration fiscale de contrer la pratique consistant, pour un contribuable résident de France, à éluder l'impôt français par l'interposition d'une société étrangère qui perçoit, à sa place, la rémunération des services que celui-ci a effectivement rendu.

Le schéma en cause : Un résident fiscal français, exerçant une activité indépendante de consultant informatique, facturait directement sa clientèle d'entreprises françaises. Ce dernier a toutefois décidé de se faire employer, sous couvert d'un contrat de travail, par une société étrangère sans activité économique réelle (assurant uniquement des fonctions de routine). Cette société étrangère facturait dès lors des clients français pour des prestations réalisées en France puis reversait un salaire au consultant, résident fiscal de France.

Pour l'administration fiscale, la mise en place de ce montage consiste notamment à dissimuler la qualité de prestataire réel du consultant et ainsi à se soustraire à l'imposition des revenus professionnels

liés à une activité pourtant exercée en France ; en déclarant des revenus comme salaires étrangers, le consultant bénéficie indûment d'un crédit d'impôt permettant d'éviter la double imposition en France et échappe également ainsi aux cotisations sociales.

Yves-Charles Zimmermann

Avocate Associé, Forvis Mazars
Avocats, France

Mathieu Balloy

Juriste, Forvis Mazars Avocats,
France

A retenir

- **Les sommes perçues par cette société étrangère interposée sont susceptibles d'être imposées au nom du consultant comme si cette société n'avait jamais existé, majorées de 80% en cas de manœuvres frauduleuses ainsi que des intérêts de retard ;**
- **Les entreprises clientes ayant accepté des factures fictives de la société étrangère interposée risquent une amende de 50% des sommes versées ;**
- **Il est fortement recommandé aux personnes ayant mis en place ce type de montage de régulariser leur situation fiscale.**



Article

Cession des derniers actifs et fin du régime SIIC --

Par un jugement du 15 octobre 2025 (n°2316478), le tribunal administratif de Paris s'est prononcé sur les conditions d'application du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** »), prévu à l'article 208 C du code général des impôts (« **CGI** »). Ce régime permet une exonération d'impôt sur les sociétés pour les bénéfices issus de la location d'immeubles et certaines plus-values de cession à des personnes non liées d'immeubles ou de participations.

Pour en bénéficier, les sociétés doivent notamment, être cotées sur un marché réglementé, disposer d'un capital minimum de 15 millions d'euros et avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elles doivent également satisfaire à des obligations de distribution de leurs bénéfices.

L'option pour ce régime d'exonération est irrévocable et cesse dès qu'une condition n'est plus remplie, avec effet rétroactif au 1^{er} jour de l'exercice concerné. Les résultats de la SIIC et de ses filiales ne peuvent donc plus bénéficier du régime d'exonération pour ledit exercice (BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912, §20).

I – Rappel des faits et de la procédure

En 2017, les sociétés SARL Adductor International, SARL Herblay CPI, SARL IDF Industries et l'EURL Villa 5 CPI ont opté pour le régime des SIIC. A la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a adressé en 2021 des propositions de rectification portant sur les exercices 2018 à 2020.

L'administration fiscale a estimé que les sociétés avaient perdu la condition relative à l'objet social après la cession de leurs actifs immobiliers en 2018 et 2019.

Les sociétés soutenaient que l'intention locative est un critère tiré de l'article 208 C du CGI qui s'apprécie lors que de l'acquisition des actifs et non au jour de leur cession ou de la levée d'option à ce régime et invoquaient la détention de participations dans des sociétés du groupe encore propriétaires d'immeubles mis en location.

II – Décision du tribunal

Le tribunal administratif de Paris rejette l'argumentation des sociétés SARL Adductor International et EURL Villa 5 CPI au motif que suite à la cession de l'ensemble de leurs actifs immobiliers, les sociétés ne disposaient plus d'aucun bien immobilier proposé à la location et ne pouvaient donc être regardées comme ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur mise en location. Le tribunal considère que l'argument selon lequel les sociétés justifiaient d'une intention locative au moment de l'achat des biens immobiliers est sans incidence sur le bénéfice du régime.

Concernant les sociétés EURL Herblay CPI et SARL IDF Industries, la situation était légèrement différente. L'EURL Herblay CPI détenait en plus de trois ensembles immobiliers, des participations dans neuf sociétés elles-mêmes propriétaires de biens immobiliers destinés à la location. La SARL IDF Industries détenait en plus de trois ensembles immobiliers, 99% des titres de neuf sociétés elles-mêmes propriétaires de biens immobiliers destinés à la location.

L'EURL Herblay CPI et sept des neuf sociétés qu'elle détenait ont cédé le 13 avril 2018 l'ensemble de leurs actifs immobiliers. Le tribunal considère alors que les sociétés ne disposant plus de biens immobiliers destinés à la location, ne pouvaient plus à compter du 13 avril 2018 être regardées comme ayant pour objet principal d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de leur mise en location malgré le fait qu'elle détenait encore au 31 décembre 2018 des participations dans deux sociétés.

La SARL IDF Industries et huit des neuf sociétés qu'elle détenait ont cédé le 13 avril 2018 l'ensemble de leurs actifs immobiliers. Le tribunal a considéré qu'à l'issue de ces ventes, la SARL IDF Industries et ses filiales, à l'exception de la SNC Lint, ne disposant plus de biens immobiliers ne pouvaient plus être regardées comme ayant pour objet principal

l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur mise en location. Concernant la filiale SNC Lint, qui était encore propriétaire d'un immeuble mis en location jusqu'à décembre 2020, l'administration fiscale et le tribunal considèrent que la SARL IDF Industries consacrait 91,57% de ses actifs bruts à son activité de holding et en déduisent que cette activité ne peut dès lors, être considérée comme accessoire à l'activité principale que doivent exercer les SIIC pour bénéficier du régime de l'article 208 C du CGI.

Ainsi, le tribunal considère que l'administration fiscale était fondée à remettre en cause le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés de l'article 208 C du CGI notamment pour les cessions d'immeubles en cours d'année. Les sociétés ne sont plus éligibles au régime à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel l'ensemble des biens immobiliers ont été cédés.

III – Portée de la décision

Cette décision confirme la rigueur du régime fiscal des SIIC et démontre l'intransigeance du tribunal administratif de Paris qui se borne à appliquer littéralement la lettre des textes sans prendre en considération leur esprit.

La condition relative à l'objet social devrait s'apprécier au regard de cette décision au regard de l'activité effective de la société et non de son intention lors de l'acquisition des biens ou lors de leur cession.

Ainsi, pour le tribunal administratif, la cession des derniers actifs immobiliers de la SIIC entraîne automatiquement la sortie du régime pour l'exercice au cours duquel la cession a lieu.

Cette décision a fait naître une vive inquiétude au sein du marché des foncières. Nous recommandons aux acteurs du marché de prendre en considération cette décision pour arbitrer les cessions des derniers actifs au sein des véhicules.

A retenir

La cession des derniers actifs immobiliers par une SIIC entraîne selon la décision du TA de Paris une perte immédiate et rétroactive du régime SIIC, quelle que soit l'intention initiale de la société.

La décision stricte et littérale du TA de Paris, confirmant la rigueur du régime, impose aux foncières bénéficiant de ce régime une forte vigilance : les arbitrages de cessions doivent intégrer ce risque de perte immédiate du régime.

Elena Aubree

Avocate Associée, Forvis Mazars
Avocats, France

Maëlle Picon

Avocate Manager, Forvis Mazars
Avocats, France



Article

Provision pour dépréciation des titres de SPI : la valeur réelle prime sur la valeur comptable --

La qualification d'une société à prépondérance immobilière (« SPI ») revêt une importance majeure pour déterminer le régime fiscal applicable aux provisions pour dépréciation des titres de participation.

Pour rappel, une provision n'est déductible que si elle couvre une charge ou une perte qui serait elle-même déductible¹.

Régime fiscal des plus et moins-values

Les plus et moins-values de cession d'éléments d'actif par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés relèvent en principe du régime de droit commun : elles sont intégrées au résultat ordinaire, quelle que soit leur durée de détention.

Seules certaines cessions de titres de participation détenus depuis au moins deux ans bénéficient du régime des plus-values à long terme² - soit d'une exonération des plus-values, sous réserve d'une quote-part de frais et charges, et corrélativement, la non-déductibilité des moins-values constatées.

En revanche, les titres de SPI non cotées sont exclus du régime du long terme³ : leur cession relève du droit commun, imposée au taux normal, quelle que soit leur durée de détention.

La qualification de prépondérance immobilière est donc déterminante : elle conditionne l'application du régime du long terme aux moins-values de cession et

par conséquent, le traitement fiscal des provisions y afférentes.

Une notion de prépondérance immobilière à géométrie variable

La notion de prépondérance immobilière n'est pas uniforme : son appréciation varie selon le régime fiscal concerné (Droits d'enregistrement, d'Impôt sur la Fortune Immobilière ou plus-values). Chaque régime définit ses propres critères et modalités d'évaluation, ce qui impose une vigilance particulière.

Pour l'application du régime des SPI non cotées, une société est qualifiée de société à prépondérance immobilière lorsque son actif est constitué, pour plus de 50 % de sa valeur réelle, par des immeubles, des droits portant sur des immeubles ou des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

En revanche, Les biens affectés à une activité industrielle, commerciale ou agricole sont exclus, afin de réserver cette qualification aux structures patrimoniales.

Par ailleurs, la date d'appréciation de la prépondérance immobilière varie également selon l'opération :

- Pour les cessions de titres : la prépondérance immobilière s'apprécie à la date de la cession ou à la clôture du dernier exercice précédant la cession.
- Pour les provisions pour dépréciation : le Conseil d'État a précisé que l'appréciation peut se faire soit à la clôture de l'exercice de la filiale précédant la constitution de la provision, soit à la clôture de l'exercice de la société mère⁴. Cette souplesse permet aux groupes intégrés de tenir compte des contraintes pratiques et des délais de remontée d'information.

Clarification jurisprudentielle : la valeur réelle comme critère déterminant

Dans une affaire récente⁵, une société intégrée fiscalement avait constitué une provision pour dépréciation des titres de sa filiale. L'administration fiscale avait refusé la déduction, estimant que la filiale

n'était pas une société à prépondérance immobilière, en se fondant sur la valeur comptable des titres d'une autre entité détenue par cette filiale. La cour administrative d'appel avait validé cette approche, malgré l'argumentation du contribuable fondée sur la valeur réelle des titres.

Le Conseil d'État a censuré la décision de la Cour, rappelant que la loi retient la valeur réelle comme critère pour apprécier la prépondérance immobilière. La valeur comptable n'est qu'une présomption simple, pouvant être renversée par la preuve contraire. Dès lors, si le contribuable apporte des éléments, même sommaires, le juge doit les examiner et ne peut se limiter à la comptabilité.

Cette clarification essentielle : lorsqu'une contestation est engagée, la valeur réelle prime sur la valeur comptable. Les entreprises doivent anticiper cette exigence en documentant la valeur réelle des actifs pour sécuriser la qualification de société à prépondérance immobilière. Cela implique de préparer des éléments probants tels que des expertises, des comparables ou des données de marché afin de répondre efficacement aux contrôles.

L'arrêt renforce par ailleurs le rôle du juge dans l'examen des preuves et limite les automatismes fondés sur la comptabilité. La valeur comptable ne constitue qu'une présomption simple, réfragable par la preuve contraire : ignorer les arguments du contribuable revient à méconnaître le critère légal.

1 CGI, art. 39-1-5°

2 CGI art. 219, I-a

3 CGI, art. 219 I a sexies-0 bis

4 Avis du 22 novembre 2019, n° 432053

5 CE, 8 oct. 2025, n° 493896

Elena Aubree

Avocate Associée, Forvis Mazars
Avocats, France

Jeanne Ribere

Avocate Junior, Forvis Mazars
Avocats, France

Contacts

Mike Hoffman

Avocat Associé, Forvis Mazars Avocats, France
mike.hoffmann@avocats.forvismazars.com

Cindy Mantovani

Associée, Forvis Mazars Avocats, France
cindy.mantovani@avocats.forvismazars.com

Marie-Claire Delpin

Associée, Forvis Mazars Avocats, France
marie-claire.delpin@avocats.forvismazars.com

Yves-Charles Zimmermann

Avocate Associé, Forvis Mazars Avocats, France
yves-
charles.zimmermann@avocats.forvismazars.com

Laurence Suchet

Avocate Associé, Forvis Mazars Avocats, France
laurence.suchet@avocats.forvismazars.com

Raphaël Marik

Avocat Associé, Forvis Mazars Avocats, France
raphael.marik@avocats.forvismazars.com

Elena Aubree

Avocate Associée, Forvis Mazars Avocats, France
elena.aubree@avocats.forvismazars.com

Forvis Mazars Group SC est un membre indépendant de Forvis Mazars Global, réseau mondial de référence de services professionnels. Opérant en tant que partnership international intégré dans plus de 100 pays et territoires, Forvis Mazars Group est spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil. Le partnership intégré s'appuie sur l'expertise et la diversité culturelle de ses équipes — plus de 40 000 professionnels à travers le monde — pour accompagner des clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement. Rendez-vous sur forvismazars.com pour en savoir plus.

© Décembre 2025