

7.3

# Nature des titres de société à prépondérance immobilière : proposition d'une grille de lecture des conventions fiscales internationales après l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2025

Comité juridique international de la FNDP, avis n° 2026-2



**Sophie de CARNÉ-CARNAVALET**

Avocate associée, Sekri Valentin Zerrouk



**Yann MOREAU-COTTEN**

Notaire associé, Affidavit Notaires



**Pascal JULIEN SAINT-AMAND**

Notaire associé, Althémis Paris  
Ancien avocat fiscaliste

La question de l'assimilation ou non des titres de sociétés à prépondérance immobilière aux biens immobiliers détenus directement pour l'application des règles d'imposition dans le cadre conventionnel a fait couler beaucoup d'encre.

De longue date, le Conseil d'État, pour les impôts qui relèvent de sa compétence, part de l'analyse en droit interne pour assimiler largement les titres des sociétés à prépondérance immobilière aux biens immobiliers et finalement renoncer à cette qualification uniquement dans les cas où la convention prévoit une disposition expresse qui en disposerait autrement (V. § 5). La Cour de cassation retient quant à elle, pour les impôts qu'elle contrôle, une approche plus subtile, respectant scrupuleusement le

principe de primauté de la convention sur le droit interne et recherchant la volonté de ses rédacteurs pour appliquer l'assimilation ou non (V. § 2). Le récent arrêt rendu par la Haute Cour le 2 avril 2025 ne nous semble pas remettre en cause son approche classique en la matière (V. § 14).

L'analyse de l'évolution de la jurisprudence des deux ordres nous conduit à proposer une grille de lecture applicable en la matière en fonction de l'ordre juridictionnel concerné (V. § 22).

Les positions exposées ici ont reçu un avis favorable du Comité juridique international de la Fédération nationale du droit du patrimoine (FNDP), dans sa séance plénière du 3 octobre 2025.

## Introduction

1. Le traitement fiscal des sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers continue de générer une jurisprudence nourrie dans le cadre de l'application des conventions fiscales internationales. Ce contentieux récurrent s'explique par différentes raisons : (i) une structuration fréquente de la détention de l'immobilier par le biais de sociétés, (ii) une volonté affichée des États et des administrations d'imposer les biens immobiliers détenus indirectement<sup>1</sup> mais aussi (iii) les lacunes de certaines conventions fiscales qui - pour les plus anciennes - ont été négociées à une époque où ce type de sociétés était encore relativement rare. La position de la jurisprudence en la matière apparaît difficile à définir. Les juridictions judiciaires et administratives ont des positions divergentes et parfois même, difficilement lisibles au sein d'un même ordre. Le récent arrêt rendu par la Cour de cassation le 2 avril 2025<sup>2</sup> s'inscrit dans cette tendance. Aux termes de cette décision la Haute juridiction judiciaire a considéré que la France - en application de l'ancienne convention fiscale franco-luxembourgeoise - était en droit d'imposer à l'ISF les parts de sociétés à prépondérance immobilière en France. Certains ont pu y voir un revirement de jurisprudence de la Cour de cassation quant à la qualification des parts de société à prépondérance immobilière dans le cadre des conventions fiscales internationales - et un alignement sur l'analyse du Conseil d'État, lorsque d'autres, dont nous faisons partie, voient dans cet arrêt une évolution limitée. La présente contribution entend ainsi apporter une grille de lecture des différentes décisions rendues ces dernières années tant par la Cour de cassation que par le Conseil d'État en matière d'imposition des sociétés à prépondérance immobilière dans le cadre des conventions fiscales internationales.

1 Pour quelques exemples de fiscalité française : la taxe de 3 % sur la valeur vénale des biens immobiliers possédés en France, directement ou indirectement, par toute entité juridique française ou étrangère disposant ou non de la personnalité morale (CGI, art. 990 D à G), l'imposition aux droits de mutation à titre gratuit des parts de société à prépondérance immobilière en France ou des biens immobiliers détenus indirectement (CGI, art. 750 ter, 2°), l'imposition des plus-values de cession de parts de société à prépondérance immobilière en France (CGI, art. 244 bis A) ou encore les règles applicables aux biens immobiliers détenus indirectement pour l'impôt sur la fortune immobilière.

2 Cass. com., 2 avr. 2025, n° 23-14.568, F-D : IP 3-2025, 7, § 23, comm. A. Laumonier ; FI 3-2025, n° 8, § 3, comm. E. Chartier. - Cf. égal. E. Dinh, Les parts de sociétés à prépondérance immobilière sont-elles réellement des biens immobiliers au sens des conventions fiscales ? : Dr. fisc. 2025, n° 26, étude 236.

## I. Positions antérieures des juridictions françaises concernant la qualification des titres de sociétés à prépondérance immobilière

### A. Position de la Cour de cassation : l'arrêt *Min. c/ Eshagh* de 2015

2. Du point de vue de la Cour de cassation, l'arrêt rendu en assemblée plénière le 2 octobre 2015<sup>3</sup> constitue la décision de référence, compte tenu tant de la formation dans laquelle il a été rendu que de la large publicité dont il a bénéficié (P-B-R-I)<sup>4</sup>.

#### 1° Présentation de la situation

3. La situation en cause était relativement simple : une personne de nationalité marocaine, résidente de Monaco, décède laissant pour lui succéder un frère, une sœur et onze neveux et nièces venant par représentation. Le défunt était propriétaire de parts de société civile particulière (SCP) de droit monégasque dont l'actif était principalement composé de biens immobiliers situés en France. Outre une question préalable d'applicabilité de la convention franco-monégasque<sup>5</sup>, se posait la question du droit de la France d'imposer aux droits de succession français les parts de cette société étrangère à prépondérance immobilière.

#### 2° Arrêt de la Cour de cassation

4. L'administration fiscale française avait estimé que les parts de la société civile monégasque entraient dans le champ d'application des droits de mutation à titre gratuit prévu par l'article 750 ter du CGI, et devaient donc être taxées en France aux droits de succession. Ce texte considère comme françaises les parts de sociétés dont le siège social est à l'étranger, mais qui sont à prépondérance immobilière en France. Dès lors, au regard du droit interne français, les parts d'une société monégasque détenant des immeubles en France étaient taxables aux droits de succession en France. L'assemblée plénière de la Cour de cassation, dans son arrêt du 2 octobre 2015, a

3 Cass. plén., 2 oct. 2015, n° 14-14.256, *Min. c/ Eshagh*, P+B+R+I : BPAT 6/2015, n° 204, note B. Gouthière ; RFP nov. 2015, n° 21, note M. Michel ; Dr. fisc. 2015, n° 46, comm. 679, note C. Laroche.

4 Pour mémoire, le « P » visait les arrêts publiés au Bulletin de la Cour ayant une portée doctrinale, soit par la nouveauté de la solution, soit par une évolution de l'interprétation d'un texte au regard de la jurisprudence antérieure, soit enfin parce que la Cour n'avait pas publié cette solution depuis longtemps et qu'elle entendait manifester la constance de sa position. Les sommaires de ces arrêts étaient également publiés, ainsi que leur titrage. Le siglage « B » faisait référence à la publication au BICC. Les arrêts classés « R » sont les arrêts dont la portée doctrinale est plus forte que les précédents. Ils sont analysés au rapport annuel de la Cour de cassation. Le siglage « I » permettait une mise en ligne de l'arrêt le jour même sur le site internet de la Cour.

5 Le bénéfice de la convention franco-monégasque est en principe réservé aux seuls ressortissants français et monégasques. Cependant, cette convention se trouvait tout de même applicable en l'espèce, en vertu d'une clause de non-discrimination prévue dans la convention fiscale franco-marocaine.

tout d'abord appliqué le principe selon lequel une convention fiscale ratifiée et publiée au Journal officiel, a une autorité supérieure à celle des lois françaises en vertu des articles 53 et 55 de la Constitution<sup>6</sup>. La Cour de cassation a ensuite retenu que les parts de la société civile monégasque étaient de nature mobilière appliquant une jurisprudence constante qui, en application de l'article 529 du code civil, donne aux parts sociales une qualification mobilière<sup>7</sup>. Ces parts relevaient dès lors de l'article 6 de la convention qui vise les actions et parts sociales et non de l'article 2, qui concerne les immeubles et droits immobiliers. Or aux termes de cet article 6, si le *de cuius* était domicilié, au moment de son décès, dans l'un des deux États, les actions ou parts sociales ne sont soumis à l'impôt sur les successions que dans cet État. En l'espèce, la France n'était donc pas en droit de taxer les parts litigieuses.

Cette solution se situe dans la droite ligne de la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation, qui ce faisant se différencie du Conseil d'État en refusant l'application du principe de subsidiarité.

## B. Position du Conseil d'État : la décision Baartmans de 2020

5. Le Conseil d'État applique traditionnellement un principe dit de « subsidiarité des conventions fiscales internationales »<sup>8</sup>, selon lequel le juge doit d'abord examiner la situation du contribuable au regard de la législation interne avant de l'apprécier au regard de la convention. En matière de sociétés à prépondérance immobilière, la décision *Baartmans* du Conseil d'État rendue le 24 février 2020<sup>9</sup> constitue une décision déterminante.

6 Précisons que cette évidence, n'est pas toujours respectée avec une grande rigueur par le Conseil d'État, ainsi que l'illustre la décision, qu'on pourrait qualifier d'hasardeuse rendue par cette juridiction (CE, 5 févr. 2024, n° 469771, Axa Group Operations, concl. R. Victor : Lebon T. : IP 2-2024, n° 7, § 11, comm. S. Aufénil ; FI 2-2024, n° 6, § 4, comm. D. Hadjiveltchev et G. Debiève) considérant qu'une personne résidente fiscale de Suisse au sens conventionnel pouvait demeurer fiscalement domiciliée en France au regard des critères de l'article 4 B du CGI. Le législateur a immédiatement complété l'article 4 B du CGI pour mettre un terme à ces errements en précisant expressément : « Les personnes qui satisfont à l'un au moins des critères fixés aux a à c du présent 1 ne peuvent toutefois pas être considérées comme ayant leur domicile fiscal en France lorsque, par application des conventions internationales relatives aux doubles impositions, elles ne sont pas regardées comme résidentes de France ».

7 V. not. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 avr. 1970, n° 68-13.956 : Bull. civ. 3, n° 234, p. 172.

8 CE, ass., 28 juin 2002, n° 232276, Min. c/ Sté Schneider Electric : Rec. Lebon, p. 233 ; Dr. fisc. 2002, n° 36, comm. 657 ; Dr. sociétés 2002, comm. 184, note J.-L. Pierre ; RJF 10/2002, n° 1080, chron. L. Olléon, p. 755 ; BDCF 10/2002, n° 120, concl. S. Austray ; Rev. sociétés 2002, p. 538 et s., obs. O. Fouquet. V. aussi P. Coudin, Réflexions sur la portée du principe de subsidiarité des conventions fiscales internationales, in Mél. M. Cozian, Litec, 2009, p. 499. - M. Sadowsky, Le principe de subsidiarité des conventions fiscales internationales : Dr. fisc. 2018, n° 45, 436.

9 CE, 24 févr. 2020, n° 436392, Baartmans, concl. K. Ciavaldini : IP 2-2020, n° 7, § 22, comm. A. Laumonier ; FI 2-2020, n° 7, § 9, comm. P. Legentil ; FI 2-2020, n° 8, § 29, comm. M. Lédée et J. Saïac ; Dr. fisc. 2020, n° 38, comm. 374, note C. Doreclo ; RJF 2020, n° 480 ; RFP 2020, n° 7-8, comm. 10, note B. Savouré et Y. Moreau-Cotten. Cf. égal. E. Kornprobst, La notion de prépondérance immobilière en fiscalité internationale : FI 4-2023, n° 02.1. - L. Achartari, Q. Thouéry Des Hivernals et A. Orler, Les sociétés civiles immobilières françaises présentent-elles encore un intérêt pour les résidents belges ou suisses ? : FI 3-2024, n° 8.3. - P. Ullmann et R. Pichot, Imposition des plus-values immobilières dans un contexte international : l'affaire *Baartmans* à l'épreuve de la nouvelle convention franco-belge : FI 4-2023, n° 02.2.

## 1° Présentation de la situation

6. La situation était de nouveau très classique : un résident belge cède des parts d'une SCI française. À cette occasion, l'administration fiscale sur le fondement de sa doctrine administrative lui notifie un redressement en vue de le soumettre au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI. Contestant l'interprétation retenue par l'administration, le contribuable introduit un recours en excès de pouvoir, considérant illégale la doctrine sur laquelle s'appuyait cette imposition et invoquant que la cession de parts de cette SCI n'était imposable qu'en Belgique, compte tenu de la convention fiscale conclue en 1964 entre la France et la Belgique<sup>10</sup>. Cette convention prévoit différents types de stipulations :

- d'une part, l'article 3, § 2 indique que « [l]a notion de bien immobilier se détermine d'après les lois de l'État contractant où est situé le bien considéré », l'article 22 de ladite convention précisant que « Tout terme non spécialement défini dans la présente convention aura, à moins que le contexte n'exige une autre interprétation, la signification que lui attribue la législation régissant, dans chaque État contractant, les impôts faisant l'objet de la convention » ;

- d'autre part, le § 2 du protocole additionnel à la convention prévoit que « L'article 15, § 1, ne s'oppose pas à ce que la France, conformément aux dispositions de sa loi interne, considère comme des biens immobiliers, au sens de l'article 3 de la convention, les droits sociaux possédés par les associés ou actionnaires des sociétés qui ont, en fait, pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées à leurs membres en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés. La Belgique pourra toutefois imposer, dans les limites fixées aux articles 15, § 1 et 2, et 19-A, § 1, les revenus tirés par des résidents de la Belgique de droits sociaux représentés par des actions ou parts dans lesdites sociétés résidentes de la France ».

## 2° Position de l'administration fiscale

7. Pour l'administration fiscale française<sup>11</sup> :

« 110. [...] Par biens immobiliers entrant dans le champ d'application de l'article 3, il faut entendre d'une manière générale, ainsi que le précise le § 2 de cet article, tous les biens auxquels ce caractère est reconnu par « les lois de l'État contractant ». Eu égard à sa généralité, cette expression doit être interprétée comme comprenant aussi bien le droit fiscal que le droit civil ; / 120. Le protocole final annexé à la convention prévoit, en particulier, dans son § 2, qu'en ce qui concerne la France, doivent, conformément aux dispositions de la loi interne, être considérés comme des biens immobiliers, au sens de l'article 3 susvisé de la convention, les droits sociaux possédés par les associés ou actionnaires [...] sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale en vertu de l'article 1655 ter du

10 Convention entre la France et la Belgique tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance administrative et juridique réciproque en matière d'impôts sur les revenus (ensemble un protocole) signée à Bruxelles le 10 mars 1964.

11 BOI-INT-CVB-BEL-10-10, 12 sept. 2012, § 110 et s.

CGI ; / 130. *Le § 2 du protocole susvisé n'ayant pas un caractère limitatif, il convient de considérer que le même caractère doit être reconnu aux droits détenus dans des sociétés dont l'actif est constitué principalement par des terrains à bâtir ou des biens assimilés, ainsi qu'aux droits détenus dans des sociétés civiles immobilières de toute nature non régies par l'article 1655 ter du CGI et dont le patrimoine est composé essentiellement par des immeubles autres que des terrains à usage agricole ou forestier.*

8. La méthode retenue par l'administration fiscale apparaissait imprécise : en effet, soit la convention (aux termes de son protocole additionnel) prévoyait une définition spécifique des « biens immobiliers » et y intégrait les parts de société à prépondérance immobilière (position soutenue par l'administration fiscale dans son § 130 - et qui faisait l'objet du recours en annulation pour excès de pouvoir) et il n'était nullement nécessaire de se référer aux dispositions de droit interne français. Soit à l'inverse, les dispositions conventionnelles ne prévoyaient pas de telles stipulations et - compte tenu du renvoi au droit interne effectué par la convention - il convenait alors de vérifier si en droit interne français les parts de société à prépondérance immobilière constituaient des biens immobiliers (position non clairement soutenue par l'administration fiscale dans ses commentaires au BOFIP : celle-ci se contentant d'indiquer au § 110, que la convention renvoie tant au droit fiscal qu'au droit civil).

### 3° Décision du Conseil d'État

9. Même s'il conclut en faveur de l'administration, le Conseil d'État n'a pas entièrement suivi son raisonnement. Aux termes de la décision, le Conseil d'État indique en effet que le § 2 du protocole additionnel est sans incidence puisqu'il a pour unique objet de qualifier de biens immobiliers, au sens de la convention, les parts de sociétés relevant de l'article 1655 ter du CGI (parts de sociétés totalement transparentes). Mais le Conseil d'État continue son analyse en indiquant que l'article 244 bis A du CGI, applicable aux plus-values réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, soumet à ce régime les plus-values que ces personnes réalisent lors de la cession de parts qu'elles détiennent dans les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est principalement constitué, directement ou indirectement, de biens ou droits immobiliers. Il en déduit que la loi fiscale assimile ainsi à des biens immobiliers, notamment, les parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière, lors de leur aliénation par une personne qui n'est pas fiscalement domiciliée en France. Le Conseil d'État en conclut que « [l]e § 130 des commentaires en litige n'a pas retenu une inexacte interprétation des stipulations de la dernière phrase du § 4 de l'article 3 de la convention du 10 mars 1964 et en conséquence considère que la cession des parts de SCI à prépondérance immobilière en France est imposable en France ». En d'autres termes : même si le raisonnement de l'administration fiscale n'est pas strictement correct, la finalité est la même : les parts de sociétés à prépondérance immobilière sont des « biens immobiliers » au sens du droit interne français et leur cession est imposable en France.

### 4° Analyse de la décision

10. Cette analyse du Conseil d'État a fait l'objet de nombreuses critiques, notamment par comparaison avec celle retenue par la Cour de cassation. En effet, c'est une chose de constater que la cession des parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par les non-résidents est soumise au même régime fiscal que les cessions d'immeubles, c'en est une autre de qualifier ces parts de « biens immobiliers » au sens du droit interne<sup>12</sup>.

11. Cette **orientation jurisprudentielle a été confirmée depuis au sein des juridictions administratives**. En effet, le Conseil d'État, saisi d'un pourvoi dirigé contre un arrêt de la CAA de Versailles<sup>13</sup> dans une affaire similaire (cession de parts de SCI par une résidente belge), a refusé, par une décision de non-admission du 27 décembre 2021<sup>14</sup>, de revenir sur la solution dégagée le 24 février 2020. La rapporteuse publique avait alors souligné que l'article 22 de la convention franco-belge imposait, implicitement du moins, de retenir la qualification issue du traitement fiscal réservé par le droit interne, confirmant ainsi la pertinence de l'assimilation opérée par le juge administratif<sup>15</sup>.

12. Plus récemment, **cette jurisprudence a été appliquée par les juridictions du fond**.

Par un jugement du 21 novembre 2024<sup>16</sup>, le TA de Montreuil a étendu cette assimilation aux parts de SAS à prépondérance immobilière (SPI). Il a jugé que, conformément à la convention franco-belge, la notion de bien immobilier devait s'apprécier selon le droit français, lequel assimile les titres de SPI à des biens immobiliers, sans que la référence faite par le protocole additionnel aux seules sociétés de l'article 1655 ter du CGI puisse être considérée comme limitative. Cette décision illustre la consolidation de la position du Conseil d'État et son extension à de nouvelles formes sociétaires.

Dans le même sens, la CAA de Paris, dans quatre arrêts rendus le 13 décembre 2024<sup>17</sup>, a confirmé l'applicabilité du prélèvement de l'article 244 bis A du CGI à la cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière par une société de droit belge. La cour a jugé que la notion de bien immobilier devait être déterminée selon le droit fiscal français, qui assimile les SPI à des biens immobiliers, indépendamment de leur qualification en droit civil. Elle a ajouté que la liste prévue à l'article 2 du protocole additionnel de la convention franco-belge ne présentait pas de caractère limitatif, et a constaté que l'actif de la société cédée était bien principalement constitué d'immeubles situés en France au cours des trois exercices précédant la cession.

12 En ce sens, v. not. B. Gouthière, Les impôts dans les affaires internationales : Lefebvre-Dalloz, 18<sup>e</sup> éd., 2024, n° 9450.

13 CAA Versailles, 11 févr. 2021, n° 18VE01992.

14 CE, 8<sup>e</sup> ch., (na), 27 déc. 2021, n° 451625 : RJF 04/22, n° 386, concl. K. Ciavaldini.

15 K. Ciavaldini, concl. préc., spéc. § 9 et 10.

16 TA Montreuil, 21 nov. 2024, n° 2303528.

17 CAA Paris, 13 déc. 2024, n° 23PA01692, 23PA01694, 23PA01695 et 23PA01697, Stadsbader, concl. A. de Phily, C : FI 1-2025, n° 7, § 8, comm. P. Legentil.

Un récent jugement du 7 mai 2025 du TA de Montreuil<sup>18</sup>, relatif à la convention franco-néerlandaise de 1973, s'inscrit dans le même courant jurisprudentiel, même si finalement le droit d'imposer de la France a été écarté. Les juges ont tout d'abord reconnu que, sur le fondement du droit interne, l'administration fiscale pouvait en principe imposer la plus-value de cession en application de l'article 244 bis A du CGI, lequel assimile à des biens immobiliers les actions de sociétés à prépondérance immobilière, **y compris lorsque cette détention est indirecte**. Le tribunal a ensuite analysé la convention fiscale et a conclu qu'en présence d'une convention fiscale, il convenait de s'en tenir en premier lieu à ses stipulations propres. Or, l'article 13, § 1 de la convention franco-néerlandaise prévoit l'imposition en France uniquement des plus-values relatives à des biens immobiliers ou à des parts de sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers, mais ne prévoit pas l'imposition en France des plus-values afférentes à la cession des parts d'une société qui (selon le droit interne français) serait considérée comme à prépondérance immobilière en raison de la détention de parts d'une autre société elle-même à prépondérance immobilière. En interprétant cette disposition de manière restrictive, le tribunal en a déduit que seules les sociétés détenant directement des immeubles (un seul niveau d'interposition) pouvaient être qualifiées de SPI au sens de la convention. En conséquence, la cession des titres d'une SPICAV qui détenait des immeubles uniquement par l'intermédiaire de SCI n'a pas été considérée comme imposable en France.

**13.** Ces décisions s'inscrivent ainsi dans la continuité de la solution dégagée par le Conseil d'État en 2020. Ces confirmations successives témoignent de la solidité de la ligne jurisprudentielle retenue par les juridictions administratives. Elles matérialisent la divergence d'analyse avec la position adoptée par la Cour de cassation. Cette divergence pourrait provenir de la différence de méthode utilisée par chacune des juridictions : **alors que la Cour de cassation analyse directement les dispositions conventionnelles** pour assimiler ou non les parts de société à prépondérance immobilière à des biens immobiliers, considérant qu'aux termes de la Constitution, les traités sont au-dessus des lois dans l'ordre hiérarchique des normes, **le Conseil d'État part de l'analyse en droit interne** avant d'en tirer les conséquences dans le cadre conventionnel. Le récent arrêt rendu par la Cour de cassation le 2 octobre 2025 opérerait-il un début de convergence ou n'aurait-il qu'une portée limitée ?

## II. Arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2025 et grille de lecture

**14.** Après la présentation et l'analyse de l'arrêt rendu le 2 avril 2025 par la Cour de cassation<sup>19</sup>, nous proposerons la grille de lecture qui nous semble résulter de l'ensemble de la jurisprudence.

18 TA Montreuil, 7 mai 2025, n° 2301787, Sté Villiot HoldCo B.V., concl. Y. Khat, C : IP 1-2026, n° 7, § 1, comm. A. Laumonier.

19 Cass. com., 2 avr. 2025, n° 23-14.568, F-D : IP 3-2025, n° 7, § 23, comm. A. Laumonier; FI 3-2025, n° 8, § 3, comm. E. Chartier.

## A. Arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2025

### 1° Problématique

**15.** Saisie de la question de savoir si un résident fiscal luxembourgeois détenant des parts d'une SCI française possédant des immeubles en France était redevable de l'ISF ou non dans le cadre de l'ancienne convention luxembourgeoise signée en 1958<sup>20</sup>, la Cour de cassation a rendu une décision qui a suscité un certain émoi chez les praticiens<sup>21</sup>. L'enjeu était de savoir si les titres de la SCI entraient dans le champ de l'ISF français ou si l'ancienne convention franco-luxembourgeoise écartait cette imposition au profit de l'État de résidence du contribuable (le Luxembourg en l'espèce).

### 2° Environnement fiscal

**16.** Pour apprécier la portée de l'arrêt du 2 avril 2025, il convient d'analyser les dispositions des conventions fiscales relatives à la taxation des sociétés à prépondérance immobilière en ce qui concerne les impôts relevant du contrôle de la Cour de cassation, c'est-à-dire les dispositions relatives aux droits d'enregistrement (succession, donation, impôt sur le capital principalement). Il existe **trois grandes catégories de conventions** :

- celles qui visent expressément la qualification des parts de SPI pour l'impôt concerné et les assimilent à des biens immobiliers ; c'est le cas notamment en matière d'impôt sur la fortune dans la convention fiscale entre la France et la Suisse<sup>22</sup> ;

- celles qui ne visent pas expressément les parts de SPI et qui renvoient au droit interne pour trancher cette question ; c'est le cas notamment de la convention franco-monégasque en matière de droits de succession (1950 - art. 2) - la Cour de cassation a jugé, dans le cadre de cette convention, par un arrêt rendu en formation plénière que les parts de ces sociétés devaient être assimilées à des biens mobiliers<sup>23</sup> (V. § 2) ; c'est également le cas, en matière d'impôt sur la fortune dans le cadre de la convention fiscale franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018<sup>24</sup> (art. 6, § 2, sur renvoi de l'article 21) ;

20 Convention entre la France et le Grand-Duché de Luxembourg tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance administrative réciproque en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune signée à Paris le 1<sup>er</sup> avril 1958.

21 Cf. not. E. Dinh in Dr. fisc. 2025, n° 16, comm. 199.

22 Convention entre la France et la Suisse du 9 septembre 1966 modifiée par les avenants du 3 décembre 1969, du 22 juillet 1997 et du 27 août 2009, en vue d'éliminer les doubles impositions en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune et de prévenir la fraude et l'évasion fiscales, art. 24, § 2.

23 La Cour de cassation considère que tant juridiquement que fiscalement les parts de SPI sont des biens de nature mobilière en droit interne (en particulier, la convention franco-monégasque en matière de droits de succession vise « les lois », ce qui renverrait à la fois au droit civil et au droit fiscal : v. Cass. plén., 2 oct. 2015, n° 14-14.256, Min. c/ Eshagh, préc.).

24 Convention entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et la fortune, du 20 mars 2018.

- celles enfin qui ne visent pas la qualification des parts de SPI pour l'impôt concerné et ne renvoient pas au droit interne. C'était le cas notamment de l'ancienne convention franco-luxembourgeoise de 1958 en matière d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune, applicable dans l'affaire jugée par la Cour de cassation le 2 avril 2025.

### 3° Analyse de l'arrêt

**17.** Le rappel des dispositions de la convention précèdera l'analyse suivie par la Cour de cassation.

**18. Extraits de l'ancienne convention fiscale franco-luxembourgeoise - Article 3 :** « 1. Les revenus des biens immobiliers et de leurs accessoires [...] ne sont imposables que dans l'État où les biens sont situés. / Cette disposition s'applique également aux bénéfices provenant de l'aliénation desdits biens ; / [...] 3. Les dispositions [du § 1] s'appliquent également aux gains tirés de l'exploitation ou de l'aliénation d'immeubles réalisés au travers de sociétés qui, quelle que soit leur forme juridique, n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts visés à l'article 1<sup>er</sup>. / 4. Les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société [...] dont l'actif ou les biens sont constitués pour plus de 50 % de leur valeur ou tirent plus de 50 pour cent de leur valeur - directement ou indirectement [...] - de biens immobiliers situés dans un État contractant ou de droits portant sur de tels biens ne sont imposables que dans cet État. »<sup>25</sup>

**Article 20 :** « En ce qui concerne les impôts sur la fortune, les dispositions suivantes seront applicables : / 1. Si la fortune consiste en : / a) Biens immobiliers et accessoires, / [...] l'impôt ne peut être perçu que dans l'État contractant qui, en vertu des articles précédents, est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens ; / [...] 3. Pour tous les autres éléments de fortune, l'impôt ne peut être perçu que dans l'État du domicile [...] ».

**19. Solution de la Cour de cassation** - L'analyse de l'arrêt d'appel<sup>26</sup> permet de mieux comprendre la position défendue par l'administration fiscale d'abord validée par la cour d'appel et ensuite par la Cour de cassation. Selon cet arrêt, en substance :

- les revenus des biens immobiliers situés en France sont imposables en France (art. 3, § 1) ;
- les SCI françaises relèvent de l'art. 8 du CGI français ; elles sont semi-transparentes conduisant leurs associés à être taxés directement ; les SCI n'ont donc pas de personnalité fiscale propre ;
- les revenus immobiliers français issus de société sans personnalité fiscale propre sont imposables en France (art. 3, § 3 de la convention) ;
- les revenus de SCI à prépondérance immobilière en France sont imposables en France (art. 3, § 4) ;
- ces revenus étant imposés comme des revenus immobiliers, l'actif qui les a produits est lui-même qualifié d'immobilier [le point débattu].

<sup>25</sup> Texte résultant des avenants du 24 novembre 2006 et du 5 septembre 2014.

<sup>26</sup> CA Paris, 12 déc. 2022, n° 21/03713.

La Cour de cassation valide l'analyse en indiquant qu'« Il en résulte que les parts de sociétés civiles immobilières ayant leur siège social en France et propriétaires de biens immobiliers situés en France doivent être regardées comme des biens immobiliers au sens de la convention ».

**20. Analyse critique de l'arrêt rendu** - L'arrêt rendu par la cour suprême judiciaire présente, à notre sens, deux faiblesses dans le raisonnement.

> La première réside dans le fait que la Cour de cassation ne censure pas la position défendue par l'administration considérant que la société civile n'a pas de « personnalité distincte de celle de leurs membres » pour l'application des impôts sur les revenus fonciers et plus-values immobilières, alors que celle-ci est pour le moins discutable. En effet, la société civile de droit français qui n'opte pas à l'impôt sur les sociétés est une société semi-transparente. Le résultat n'est pas directement déterminé au niveau de ses membres. Il est établi à son niveau, puis imposé entre les mains de ses membres. Le fait que le résultat soit déterminé au niveau de la société ne permet-il pas de considérer qu'elle a bien une personnalité distincte de celle de ses membres (à la différence des sociétés véritablement transparentes visées à l'article 1655 ter du CGI) ? Le Conseil d'État a d'ailleurs, par le passé, reconnu cette personnalité distincte de celle des associés : « les sociétés régies par l'article 8 du CGI ont une personnalité distincte de celle de leurs membres et exercent une activité qui leur est propre »<sup>27</sup>.

> La seconde faiblesse, la principale, réside dans le raisonnement lui-même. La convention indique que sont taxables à l'ISF les biens immobiliers et que ces biens sont taxables dans l'État qui est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens (art. 20, § 1). Il faut donc réunir deux conditions pour qu'un État contractant puisse taxer sur ce fondement :

- que le bien soit un bien immobilier ;
- que le revenu de ce bien soit taxé dans cet État contractant.

La Cour de cassation opère, quant à elle un raisonnement discutable - à l'instar du raisonnement retenu par le Conseil d'État. Prenant le raisonnement à l'envers, elle déduit du fait que les revenus d'une SPI française sont taxés en France dans la catégorie des revenus immobiliers, que ces parts constituent des biens immobiliers au sens de la convention. Dit autrement, puisque la convention prévoit que les biens immobiliers sont taxables à l'impôt sur la fortune dans le pays qui en impose les revenus, si le revenu est taxable dans la catégorie des revenus immobiliers, le bien qui les génère est un bien immobilier et doit donc être imposé dans le pays dans lequel sont imposés ces revenus. Or, à aucun moment la convention fiscale entre la France et le Luxembourg ne qualifie les parts de société à prépondérance immobilière de « biens immobiliers », l'article 3, § 4 se contentant de donner à la France le droit d'imposer les revenus et plus-values générés par de telles parts. Si l'on reprend un syllogisme bien connu « Tous les hommes sont mortels, or Socrate est un homme ; donc Socrate est mortel », alors que l'on ne pourrait procéder à la déduction suivante « tous les hommes sont mortels, les chiens sont mortels donc les chiens sont des hommes ». À la décharge de la Cour de cassation, l'ancienne convention luxembourgeoise était silencieuse sur la question de la qualification, et la solution finalement retenue peut se défendre quant à l'effet obtenu.

<sup>27</sup> CE, plén. fisc., 11 juill. 2011, n° 317024, Sté Quality Invest : Rec. Lebon.

#### 4° Portée de l'arrêt

**21. Sur le fond**, la portée de cette décision nous semble limitée aux seules conventions fiscales qui :

- ne prévoient pas expressément de définition relative aux parts de SPI ; et
- ne renvoient pas au droit interne pour la définition des « biens immobiliers ». Or de telles conventions n'existent quasiment plus, celles qui connaissaient une telle rédaction ayant été remplacées au cours des années, à l'instar de la convention franco-luxembourgeoise.

**Sur la forme**, les juges de la Cour de cassation ont décidé de donner une publicité minimale (D) à cet arrêt à la différence de l'arrêt rendu par la Cour de cassation en formation plénière le 2 octobre 2015, qui, on le rappelle, avait fait l'objet de la publicité la plus étendue (B-P-R-I).

Il nous semble donc que la portée de cet arrêt est limitée et ne remet pas en cause la position retenue par la Cour de cassation le 2 octobre 2015. Au contraire, ce nouvel arrêt apporte une nouvelle ligne à la grille de lecture dégagée par les décisions précédentes.

## B. Grille de lecture de la jurisprudence

**22.** Au vu de l'ensemble de la jurisprudence examinée ci-dessus, il nous semble que la méthodologie devrait être la suivante :

- 1<sup>re</sup> étape : la convention prévoit-elle une disposition spécifique relative aux parts de SPI (étant précisé que les dispositions relatives aux parts de sociétés civiles totalement transparentes ne sauraient être étendues aux parts de SPI) ? Dans l'affirmative, il convient d'appliquer exclusivement ces stipulations ;

- 2<sup>e</sup> étape : à défaut, la convention renvoie-t-elle au droit interne de l'État de situation des biens ? Dans l'affirmative, une divergence apparaît entre les positions de la Cour de cassation (qualification mobilière) et du Conseil d'État (qualification immobilière) ; il nous semble en effet qu'en présence de conventions qui renvoient au droit interne pour la définition des biens immobiliers, les titres d'une société devraient - pour la Cour de cassation - continuer à être qualifiés de « biens incorporels de nature mobilière », quand bien même cette société posséderait de manière prépondérante des biens immobiliers en France ; l'analyse variera donc en fonction de l'impôt concerné ;

- 3<sup>e</sup> étape : à défaut de renvoi au droit interne : il convient de rechercher dans les termes mêmes de la convention si les parts de SPI constituent des biens meubles ou immeubles. Pour ce faire, il est possible d'analyser globalement les dispositions de la convention, tant celles relatives à l'impôt sur la fortune que celles relatives à l'impôt sur le revenu.

**23.** La grille de lecture des deux ordres juridictionnels pourrait ainsi être résumée comme suit.

	Cour de cassation (droits d'enregistrement : donation, succession, impôt sur le capital)	Conseil d'État (impôt sur le revenu, impôt sur la plus-value)
En présence d'une convention	<b>Primauté de la convention (Constitution, art. 55)</b>	<b>Principe de subsidiarité</b>
	Analyse de la convention	Analyse du droit interne, puis de la convention
La convention assimile expressément les SPI à des biens immobiliers	Assimilation des SPI aux biens immobiliers	Assimilation des SPI aux biens immobiliers
La convention renvoie au droit interne	Les SPI sont des biens mobiliers <sup>(1)</sup>	Assimilation SPI aux biens immobiliers <sup>(2)</sup>
La convention ne renvoie pas au droit interne	Analyse des termes de la convention <sup>(3)</sup>	Assimilation SPI aux biens immobiliers

<sup>(1)</sup> Pour la Cour de cassation : biens de nature mobilière tant d'un point juridique que fiscal.  
<sup>(2)</sup> Pour le Conseil d'État : biens de nature mobilière d'un point de vue fiscal. Une solution inverse supposerait une convention qui ne renvoie qu'au droit civil interne.  
<sup>(3)</sup> Analyse globale, prenant en compte tant les dispositions relatives aux droits d'enregistrement que celles relatives à l'impôt sur le revenu.

S. de CARNÉ-CARNAVALET, Y. MOREAU-COTTEN  
et P. JULIEN SAINT-AMAND ■