



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## réglementation

Question écrite n° 27573

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les difficultés que rencontrent les entreprises dans la mise en oeuvre des dispositions de l'article 2191 a *sexies-0 bis* du code général des impôts au regard de la qualification de la notion de prépondérance immobilière des sociétés détenant principalement des droits afférents à des contrats de crédits-baux immobiliers. En effet, conformément au plan comptable général, les biens pris en crédit-bail ne sont pas inscrits à l'actif et les redevances sont portées en charge. Par conséquent, à l'exception des sociétés qui font l'acquisition en cours de bail des droits afférents à une promesse de vente attachée à un contrat de crédit-bail immobilier, les sociétés ayant souscrit des contrats de crédits-baux immobiliers dès l'origine n'inscrivent pas à leur actif les droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier. Dans ce contexte, elle lui demande s'il convient de ne considérer que les seuls éléments de l'actif immobilisé inscrit comptablement à l'actif de la société pour la détermination de la notion de prépondérance immobilière ou s'il faut également retenir la valeur des droits afférents aux crédits-baux immobiliers, quand bien même ces derniers ne seraient pas inscrits à l'actif comptable de la société.

### Texte de la réponse

Le a *sexies-0 bis* du I de l'article 219 du code général des impôts (CGI) dispose que le régime des plus et moins-values à long terme cesse de s'appliquer à la plus ou moins-value provenant des cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées réalisées à compter du 26 septembre 2007. Sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la date de la cession de ces titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles ou les droits mentionnés à la phrase précédente lorsque ces biens ou droits sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Il est souligné que la loi ne précise pas que les droits afférents à des contrats de crédit-bail qui doivent être pris en compte pour l'appréciation de la prépondérance immobilière sont les seuls droits inscrits à l'actif du bilan comptable. Par conséquent, il convient de retenir, pour l'application du a *sexies-0 bis* du I de l'article 219 du CGI, tous les droits résultant, pour l'entreprise crédit-preneuse, d'un contrat de crédit-bail, y compris lorsque ces droits n'ont pas fait l'objet d'une acquisition auprès d'un tiers et ne figurent donc pas parmi l'actif immobilisé.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 27573

**Rubrique** : Impôts et taxes

**Ministère interrogé** : Budget

**Ministère attributaire** : Budget

Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 22 octobre 2013

**Question publiée au JO le** : [28 mai 2013](#), page 5382

**Réponse publiée au JO le** : [26 novembre 2013](#), page 12365