

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Pour un non-résident, céder les titres ou céder l'immeuble : il faut choisir

À jour au 19 mai 2026

L'article 244 bis A du CGI exclut du calcul de la prépondérance immobilière les immeubles affectés à l'exploitation propre de la société — exclusion reprise par plusieurs conventions fiscales bilatérales (Suisse, Luxembourg, Émirats arabes unis). Dans ces configurations, la cession des titres d'une société propriétaire-exploitante relevant de l'impôt sur le revenu — typiquement une SARL de famille, une SNC ou une EURL — peut échapper à l'imposition française des plus-values. Le mécanisme demeure utilisable, sous conditions strictes et désormais sous la vigilance du Principal Purpose Test.

EN RÉSUMÉ

- L'article **244 bis A du CGI** soumet en principe les non-résidents au prélèvement français lors de la cession des titres d'une **société à prépondérance immobilière** (actif composé pour plus de 50 % d'immeubles français) — mais le texte légal exclut du calcul de la prépondérance les immeubles affectés par la société à sa **propre exploitation** industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale.
- Plusieurs **conventions fiscales bilatérales** reprennent cette exclusion à l'article relatif aux gains en capital : convention **franco-suisse** (art. 15 § 2), **franco-luxembourgeoise** (art. 13 § 4 — entrée en vigueur 2020) -, **France-Émirats arabes unis** (art. 13, seuil 80 %). L'exclusion conventionnelle n'est toutefois pas une condition du mécanisme : elle apporte une **seconde ligne de défense** face à une éventuelle requalification administrative, le 244 bis A suffisant en première intention.
- La **lecture jurisprudentielle est stricte** : la société propriétaire doit elle-même être l'exploitante. Un schéma **PropCo + OpCo dissocié** (société immobilière louant à une société d'exploitation distincte, même liée) fait échec à l'exclusion. La CAA de Marseille a confirmé cette interprétation rigoureuse (11 juillet 2024, société Paedora Suisse).
- L'activité **para-hôtellerie** (art. 261 D 4° b CGI — au moins 3 services parmi petit-déjeuner, nettoyage régulier, linge, réception) est une activité commerciale par nature (art. 35 CGI). Elle constitue le levier le plus fréquent du mécanisme pour les actifs immobiliers exploités directement par leur propriétaire.
- L'**avenant à la convention franco-suisse signé le 27 juin 2023** (en vigueur depuis le 24 juillet 2025, applicable depuis le 1er janvier 2026) introduit un **Principal Purpose Test (PPT)** à l'article 29 bis. Pour les conventions couvertes par l'**instrument multilatéral BEPS** (Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Allemagne, États-Unis, etc.), la même clause anti-abus s'applique depuis 2019. Substance économique et motivation patrimoniale documentée deviennent les conditions premières de l'opposabilité du schéma.

— Introduction

Loger un bien immobilier français dans une société et céder les **titres** de cette société plutôt que l'immeuble lui-même : la mécanique est ancienne, parfois mal comprise, souvent caricaturée. Pour les non-résidents fiscaux français, elle repose sur l'articulation complémentaire de deux corpus juridiques — l'article **244 bis A du Code général des impôts**, qui définit l'imposition française, et les **conventions fiscales bilatérales** signées par la France, qui répartissent le droit d'imposer entre les deux États. Et elle suppose, pour fonctionner, un véhicule fiscalement transparent — une **société relevant de l'impôt sur le revenu**, le plus souvent française (SARL de famille, SNC, EURL), parfois étrangère lorsque sa transparence est reconnue par le droit français.

Les deux corpus visent à imposer en France les plus-values tirées de l'immobilier français, qu'il soit cédé directement ou indirectement par les titres d'une société à prépondérance immobilière (SPI). Mais l'un comme l'autre admettent une exception structurante : les **immeubles affectés à la propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale de la société** ne sont pas pris en considération pour le calcul de la prépondérance immobilière. Or, dans plusieurs conventions, cette exclusion est reproduite mot pour mot — convention franco-suisse, franco-luxembourgeoise, France-Émirats arabes unis, entre autres.

L'effet, lorsque les conditions sont réunies : la société propriétaire-exploitante n'est SPI ni au sens du droit interne français, ni au sens de la convention bilatérale ; la cession de ses titres ne tombe pas sous le prélèvement 244 bis A ; et lorsque l'État de résidence du cédant exonère par ailleurs les plus-values mobilières privées — comme le fait la Suisse pour les particuliers — l'opération échappe en pratique à l'imposition.

Le mécanisme demeure utilisable. Mais il se lit désormais sous trois exigences cumulatives — un texte conventionnel adapté, une **structure unique propriétaire-exploitante**, et une **substance économique** réelle face au Principal Purpose Test introduit par l'avenant franco-suisse de 2023 et par l'instrument multilatéral BEPS pour les autres conventions.

— I. La grammaire commune : exclusion des biens d'exploitation propre

A. L'architecture du 244 bis A CGI

L'article **244 bis A du CGI** soumet à un prélèvement spécifique les plus-values immobilières réalisées en France par les non-résidents. Le champ couvre deux catégories :

- La cession **directe** d'immeubles ou de droits portant sur ces immeubles ;
- La cession des **titres** de sociétés cotées ou non cotées **à prépondérance immobilière**.

Le texte définit la SPI comme une société dont l'actif est, **à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession**, constitué pour plus de **50 %** de sa valeur réelle par des immeubles ou droits portant sur des immeubles situés en France (BOI-RFPI-PVINR-10-20 § 120).

Le 244 bis A vise au premier chef les sociétés et organismes **relevant de l'impôt sur le revenu** (art. 8 à 8 ter du CGI) — sociétés civiles immobilières, SARL de famille ayant opté pour l'IR (art. 239 bis AA), SNC, EURL personne physique — ainsi que leurs équivalents étrangers transparents. Pour les sociétés à l'impôt sur les

sociétés qui ne seraient pas SPI, c'est un autre dispositif qui prend le relais : l'**article 244 bis B du CGI** qui impose les cessions de **participations substantielles** (plus de 25 % des droits dans les bénéficiaires sociaux, seul ou avec son conjoint et ses ascendants ou descendants, à un moment quelconque des cinq années précédant la cession). La logique est différente, l'imposition aussi — et le présent article reste centré sur le 244 bis A, parce que c'est lui qui structure la pratique de la cession indirecte d'un bien français par les titres.

Mais ce calcul connaît une exclusion fondamentale : les **immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale** n'entrent pas dans le numérateur du ratio (BOI-RFPI-SPI-10-20 § 90 ; BOI-RFPI-PVINR-10-20 § 120).

Plus encore, l'alinéa 2 du I de l'article 244 bis A écarte expressément du prélèvement les cessions d'immeubles **réalisées par des sociétés qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole, ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés**, à condition que les biens figurent au bilan d'exploitation.

L'administration fiscale retient toutefois une **lecture restrictive** de cette exclusion. Le BOFiP (BOI-RFPI-PVINR-10-10 n° 80) énonce ainsi que « la location d'immeubles (nue, meublée ou équipée) ne peut en aucun cas être considérée comme l'exploitation d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou l'exercice d'une profession non commerciale au sens de l'article 244 bis A du CGI ». La simple location, fût-elle meublée, n'ouvre donc pas l'exclusion : c'est la **qualification commerciale** de l'activité — pour l'immobilier, principalement par la **para-hôtellerie** — qui sépare l'éligibilité de l'inéligibilité.

Le BOFiP ajoute une seconde distinction : parmi les actifs d'exploitation, seuls ceux qui constituent un **moyen permanent** de l'exploitation entrent dans l'exclusion ; ceux qui en sont **l'objet même** y restent étrangers. Un immeuble loué — même dans le cadre d'une activité commerciale — peut être analysé comme l'objet de l'exploitation plutôt que comme l'un de ses moyens. Le Conseil d'État a consacré cette grille dans le contexte voisin du régime des plus-values à long terme sur titres de sociétés à prépondérance immobilière à l'impôt sur les sociétés (CE, 29 sept. 2023, n° 469788, Sté Bagest — article 219 I a sexies 0-bis du CGI). La transposition au champ du 244 bis A, doctrinalement admise et fondée sur l'identité des critères, n'a pas encore fait l'objet d'une décision spécifique. Dans certaines configurations, cette grille fait basculer un actif considéré comme commercial vers le régime de l'objet de l'exploitation et restaure l'application de l'article 244 bis A.

B. La symétrie conventionnelle

Plusieurs conventions fiscales bilatérales signées par la France reprennent une formulation similaire pour l'article relatif aux gains en capital. Le modèle est tantôt celui de l'**OCDE article 13 § 4** (modèle 2017), tantôt une rédaction ad hoc plus protectrice. La rédaction la plus aboutie figure à l'**article 15 § 2 de la convention franco-suisse du 9 septembre 1966 modifiée** :

« Les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou une institution comparable, dont l'actif ou le patrimoine est principalement constitué, directement ou indirectement, de biens immobiliers définis au paragraphe 2 de l'article 6 et situés dans un Etat contractant ou de droits portant sur de tels biens sont imposables dans cet Etat.

Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les biens immobiliers affectés par cette société à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice par elle d'une profession libérale ou d'autres activités indépendantes de caractère analogue. »

Lorsque l'exclusion est ainsi reproduite dans le texte conventionnel, la qualification SPI s'apprécie en écartant les actifs d'exploitation **aussi bien au sens du droit interne français qu'au sens du droit conventionnel**. Si la société n'est SPI ni au sens du droit interne ni au sens de la convention, le prélèvement 244 bis A ne s'applique pas et la convention attribue le droit d'imposer à l'État de résidence du cédant — qui, dans plusieurs juridictions, exonère les plus-values mobilières privées.

L'historique de l'exclusion conventionnelle franco-suisse est éclairant : elle a été introduite par l'**avenant du 22 juillet 1997**, à la demande de la France, pour permettre à celle-ci d'appliquer sa législation interne aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière française (travaux parlementaires, Sénat n° 205, 1997-1998). La symétrie texte interne / texte conventionnel n'est donc pas un hasard de rédaction : elle reflète le souci constant du législateur français de ramener à l'imposition française les plus-values tirées indirectement de l'immobilier français — sauf lorsque l'actif est réellement exploité, auquel cas l'opération relève de la cession d'une entreprise et non d'un actif immobilier.

Le revers — pour l'État de situation comme pour le cédant — est réglé par la clause d'élimination de la double imposition. Dans la convention franco-suisse, l'**article 26 B 1°** prévoit que les gains imposables en France au titre de l'article 15 § 2 ne sont exemptés en Suisse qu'**après justification de leur imposition effective en France** — règle protectrice qui prévient les vides d'imposition lorsque l'opération tombe bien dans le champ conventionnel SPI. À l'inverse, lorsque l'exclusion d'exploitation joue et que l'article 15 § 5 attribue le droit d'imposer à l'État de résidence, la Suisse impose seule — et si le cédant est une personne physique détenant les titres dans son patrimoine privé, le régime suisse exonère.

C. La logique du schéma : exclusion interne d'abord, sécurité conventionnelle ensuite

Une convention fiscale ne crée pas un droit d'imposer ; elle répartit un droit qui existe déjà dans le droit interne (CE, 28 juin 2002, Schneider Electric, n° 232276). La mécanique du schéma repose donc, au premier chef, sur l'**exclusion de droit interne** : si la société propriétaire-exploitante n'est pas SPI au sens du 244 bis A — parce que son immeuble est affecté à sa propre exploitation commerciale réelle —, le droit interne français ne prévoit pas l'imposition. La France ne peut alors pas imposer, indépendamment de ce que dit la convention.

L'exclusion conventionnelle, lorsqu'elle est expressément reproduite dans le texte de la convention, joue en **seconde ligne** : elle confirme l'absence d'imposition française et apporte une sécurité supplémentaire en cas de requalification administrative de la société en SPI, ou pour les structures de détention indirectes. Elle n'est pas une **condition** du schéma : elle en est un renfort.

Le résultat, dans la configuration la plus favorable — résident suisse personne physique cédant les titres d'une société propriétaire-exploitante en para-hôtellerie — : la plus-value de cession des titres n'est imposée ni en France (244 bis A non applicable) ni en Suisse (exonération des plus-values mobilières privées au niveau fédéral, art. 16 al. 3 LIFD, et cantonal).

— II. Les conventions qui ouvrent la voie

Les conventions fiscales signées par la France ne se valent pas. Certaines reproduisent fidèlement l'exclusion des biens d'exploitation ; d'autres adoptent une rédaction stricte qui laisse le contribuable dépendre de la seule exclusion de droit interne ; d'autres encore taisent le sujet, créant une zone d'incertitude exploitée par l'administration.

A. Les conventions favorables au schéma

Convention	Article	Seuil de prépondérance	Exclusion conventionnelle des biens d'exploitation	PPT applicable
France-Suisse (9 sept. 1966, avenants 1969, 1997, 2009, 2023)	Art. 15 § 2	50 %	Reproduite intégralement	Oui, depuis le 1er janvier 2026 (avenant 27 juin 2023, art. 29 bis)
France-Luxembourg (20 mars 2018, en vigueur 2020)	Art. 13 § 4	50 %	« les biens immobiliers affectés par une société, fiducie ou autre entité à sa propre activité d'entreprise ne sont pas pris en considération »	Oui, art. 28
France-Émirats arabes unis (19 juil. 1989)	Art. 13	80 % (seuil plus élevé)	Immeubles affectés à une activité industrielle, commerciale, agricole ou indépendante exclus	Non couverte par le MLI — pas de PPT formel

Le seuil plus élevé prévu par la convention France-EAU (80 % au lieu de 50 %) en fait l'instrument le plus protecteur du panorama : il faut que l'actif soit **principalement immobilier à plus de 80 %** pour que la qualification SPI conventionnelle soit acquise, ce qui laisse une marge de manœuvre supérieure pour panacher l'actif immobilier avec d'autres éléments (trésorerie, créances, fonds de commerce, équipements).

B. Les conventions sans filet : le schéma fonctionne, sans seconde ligne de défense

Certaines conventions signées par la France reprennent strictement la rédaction de l'article 13 § 4 du modèle OCDE — sans intégrer l'exclusion des biens d'exploitation au niveau conventionnel. **Le schéma reste pleinement opérationnel pour les résidents de ces États** : l'exclusion de droit interne du 244 bis A suffit à

exclure l'imposition française dès lors que la société propriétaire-exploitante exerce une activité commerciale réelle. Le contribuable se trouve simplement, en cas de requalification administrative de la société en SPI, sans **seconde ligne de défense conventionnelle**.

Le cas le plus commenté est celui de la **convention France-Belgique du 9 novembre 2021** (remplaçant celle de 1964) qui introduit, à son article 13, une clause SPI à 50 % jusqu'alors absente. La nouvelle convention durcit le terrain pour les résidents belges, dans la continuité de la jurisprudence du Conseil d'État qui a reconnu, en 2020, à la France le droit d'imposer les plus-values de cession de titres de SCI à prépondérance immobilière française par un résident belge.

Les autres conventions courantes — **France-Pays-Bas** (1973), **France-Royaume-Uni** (19 juin 2008) —, **France-Allemagne**, **France-Italie**, **France-Espagne** — appellent une lecture précise du texte de l'article relatif aux gains en capital pour déterminer si l'exclusion conventionnelle des biens d'exploitation y est inscrite ; la jurisprudence et la doctrine évoluant rapidement, l'analyse doit être contemporaine à chaque opération.

Pour les pays sans exclusion conventionnelle expresse, l'exigence probatoire pèse alors entièrement sur la démonstration de l'exploitation commerciale réelle au sens du droit interne français — substance, activité effective, traçabilité contemporaine. Si l'administration parvient à requalifier la société en SPI au sens du 244 bis A, la convention ne viendra pas, dans ces juridictions, contester cette requalification.

C. Une asymétrie qui se généralise au-delà de la Suisse

Le mécanisme dépasse largement le cas suisse historique. La nouvelle convention franco-luxembourgeoise de 2018, en intégrant l'exclusion conventionnelle, l'a étendue aux résidents luxembourgeois. La convention France-EAU avec son seuil plus élevé l'a renforcée pour les résidents des Émirats. La convention franco-monégasque, la convention France-Andorre, la convention France-Israël appellent chacune une lecture précise du texte de l'article relatif aux gains en capital pour déterminer si l'exclusion conventionnelle y est inscrite.

La généralisation a une conséquence pratique : le schéma n'est pas le privilège d'une diaspora particulière. Il concerne tout investisseur immobilier résident d'un État dont la convention avec la France reproduit l'exclusion des biens d'exploitation, dès lors que sa structure de détention répond aux conditions strictes que la jurisprudence française a posées.

— III. Les conditions strictes de validité

L'opposabilité du schéma ne se déduit pas du texte légal seul. La jurisprudence administrative française et la doctrine spécialisée ont posé trois exigences cumulatives — unicité de la société propriétaire-exploitante, réalité de l'activité commerciale, substance économique réelle.

A. L'unicité propriétaire-exploitante

La société propriétaire de l'immeuble doit elle-même être l'exploitante de l'activité. Le texte légal de l'article 244 bis A vise explicitement les sociétés « qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole [...] à laquelle ces immeubles sont affectés ». Le texte conventionnel franco-suisse vise les

biens affectés « par cette société à sa propre exploitation ». Dans les deux cas, le possessif est exclusif : l'exploitation doit être celle de la société testée.

Le schéma PropCo + OpCo dissocié est en échec. Lorsqu'une société immobilière (PropCo) détient les murs d'un hôtel et les loue à une société d'exploitation distincte (OpCo) — fût-elle filiale ou société liée —, la PropCo n'exploite pas elle-même : elle perçoit des loyers. La cession de ses titres tombe alors dans le champ du 244 bis A et de la convention. C'est l'un des grands enseignements de la pratique récente : la séparation classique murs/fonds, parfaitement adaptée à un investisseur résident français, ruine le bénéfice du schéma pour un non-résident.

Une seule entité doit donc :

- Détenir l'immeuble et l'inscrire à son bilan d'exploitation ;
- Exploiter directement l'activité commerciale, en facturant les services à la clientèle ;
- Présenter une comptabilité commerciale en BIC ;
- Tenir les documents de l'exploitation au nom de la société propriétaire-exploitante.

Le choix du véhicule est ici déterminant. Une **SCI** classique est exclue par principe : si elle exerce une activité commerciale comme la para-hôtellerie, elle bascule **de plein droit à l'impôt sur les sociétés** (art. 206-2 du CGI), sort du régime de l'article 8 et du champ du 244 bis A. Les trois véhicules adaptés sont la **SARL de famille** (option pour l'IR sans limite de durée, art. 239 bis AA), la **SNC** (IR de plein droit) et l'**EURL** dont l'associé unique est une personne physique (IR de plein droit). Tous trois portent une activité commerciale sans basculer à l'IS, tout en restant translucides au sens des articles 8 et suivants du CGI. Pour les investisseurs non-résidents, ces véhicules sont le plus souvent constitués en France ; les équivalents étrangers transparents (LP anglo-saxonne, KG allemande, certains types de S.à r.l. luxembourgeoise) peuvent également jouer ce rôle, sous réserve que leur transparence soit reconnue par le droit français — analyse qui se mène cas par cas.

B. Une activité commerciale effective

L'exploitation doit générer des revenus, mobiliser des moyens, présenter les attributs d'une entreprise — pas d'une simple location déguisée.

Pour les hôtels et résidences gérées, l'activité hôtelière est par nature commerciale et ne pose pas de difficulté. Pour les résidences de tourisme ou les meublés haut de gamme, la qualification dépend de l'article **261D 4° b du CGI** : la **para-hôtellerie** est constituée lorsque le loueur fournit, en sus de l'hébergement meublé, au moins **trois des quatre prestations suivantes** :

- Petit-déjeuner ;
- Nettoyage régulier des locaux ;
- Fourniture de linge de maison ;
- Réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La Cour de cassation a rappelé l'exigence dans un arrêt du 25 janvier 2024 : sans démonstration que le bailleur fournissait effectivement trois des quatre services, la qualification commerciale est refusée, et l'activité reste civile (location meublée traditionnelle). Cette ligne stricte a une conséquence directe sur le mécanisme : un

meublé saisonnier loué sans services hôteliers ne constitue pas une exploitation commerciale au sens des textes, l'immeuble reste un actif immobilier classique, la société est SPI, et la cession des titres tombe sous le 244 bis A.

À cette exigence qualitative s'ajoute une **exigence quantitative** récemment dégagée par la **Cour d'appel de Montpellier** dans le contexte de la **taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles** (art. 990 D du CGI ; CA Montpellier, 14 oct. 2025, n° 24/01119). La cour a refusé l'exonération à une SARL para-hôtelière dont le bien n'avait été loué que **3 fois en 4 ans** : malgré la conclusion de contrats de mandat de gestion locative en para-hôtellerie avec une agence et un catalogue mentionnant accueil, conciergerie, kit d'accueil, ménage, linge et petits déjeuners, la cour a jugé que « ces périodes de location présentent un caractère très résiduel et une activité modeste au regard du potentiel des appartements, de leur lieu d'implantation et de la période concernée ». Le seuil n'est pas chiffré dans le texte ; il s'apprécie par rapport au **potentiel du bien**, au **marché local** et à la **saisonnalité** raisonnablement attendue. La grille — caractère résiduel apprécié au regard du potentiel du bien — est transposable au champ du 244 bis A par identité de critère : si l'exploitation reste apparente plus qu'effective, l'immeuble n'est pas regardé comme affecté à une exploitation commerciale réelle, redevient un actif immobilier passif et fait basculer la société dans la qualification SPI.

L'enjeu probatoire est donc double : qualitatif (contrats de prestation, plannings de nettoyage, factures fournisseurs de petit-déjeuner, registres clientèle) et quantitatif (nombre de séjours, chiffre d'affaires, taux d'occupation comparé au marché local).

C. La substance économique et la résidence fiscale réelle

Au-delà de la structure juridique et de la qualification commerciale, deux conditions de fait conditionnent l'opposabilité du schéma : la **substance économique** de la société propriétaire-exploitante et la **résidence fiscale réelle** du cédant.

Sur la substance, la **Cour administrative d'appel de Marseille** a rendu en 2024 une décision emblématique (CAA Marseille, 11 juillet 2024, société Paledora Suisse, n° 22MA01608) — une société suisse propriétaire d'un terrain à Valbonne avait pour objet social l'« acquisition, détention d'immeubles et toute opération de promotion de résidence hôtelière ». L'administration a soumis l'apport ultérieur du terrain à une SCCV au prélèvement 244 bis A ; la société a invoqué l'exception « exploitation d'entreprise en France ». La CAA a rejeté : la perception de revenus d'un bail commercial ne suffit pas à caractériser une exploitation industrielle ou commerciale. L'arrêt a une portée générale : sans **personnel** (propres ou prestataires de proximité), sans **équipements**, sans **comptabilité commerciale** établie en France, l'exception ne joue pas.

Pratiquement, la substance suppose :

- Une **succursale française** (ou établissement stable) avec ses propres formalités d'enregistrement, sa comptabilité, sa déclaration de résultat ;
- Des **salariés** ou prestataires identifiés, contractuellement liés à la société propriétaire-exploitante ;
- Des **équipements professionnels** et des stocks consommables adaptés à l'activité hôtelière ;
- Une **direction effective** localisée dans l'État de résidence de la société (siège opérationnel, instance de gouvernance, comptes bancaires).

Sur la résidence fiscale du cédant, le Conseil d'État a tranché en 2023 (CE, 18 septembre 2023, affaire Adonix, n° 469789) : une personne imposée en Suisse sur une **base forfaitaire** déterminée d'après la valeur locative de sa résidence n'est pas un « résident » au sens de la convention franco-suisse (art. 4 § 6 b). Elle perd donc le bénéfice de la convention. Cette règle s'applique aux contribuables suisses au régime du forfait fiscal et appelle, pour le contribuable visé, une régularisation préalable au régime ordinaire d'imposition suisse — avec les conséquences cantonales que cela implique.

— IV. Le nouveau garde-fou : le Principal Purpose Test

A. L'instrument multilatéral BEPS et la généralisation du PPT

L'instrument multilatéral pour la mise en œuvre des mesures relatives aux conventions fiscales pour prévenir l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices (MLI BEPS, signé le 7 juin 2017) est entré en vigueur en France au **1er janvier 2019**. Il modifie automatiquement les conventions couvertes notifiées par les deux États contractants, en y introduisant notamment une **clause anti-abus générale dite « Principal Purpose Test » (PPT)**.

La formulation type :

« Nonobstant les autres dispositions [de la présente convention], un avantage [conventionnel] ne sera pas accordé au titre d'un élément de revenu ou de capital si l'on peut raisonnablement conclure, compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents, que l'obtention de cet avantage était l'un des objets principaux d'un montage ou d'une transaction ayant permis, directement ou indirectement, de l'obtenir, à moins qu'il soit établi que l'octroi de cet avantage [...] est conforme à l'objet et au but des dispositions pertinentes [de la convention]. »

Pour la France, le PPT s'applique d'ores et déjà aux conventions couvertes par le MLI — notamment Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Allemagne, États-Unis, Australie, Inde, Japon, Singapour. Toutes les conventions qui ont fait l'objet d'une **notification croisée** des deux États dans leur instrument de ratification respectif sont concernées.

La convention franco-suisse, non notifiée au MLI, a rejoint le dispositif par voie bilatérale : l'**avenant du 27 juin 2023**, entré en vigueur le 24 juillet 2025 et applicable à compter du **1er janvier 2026**, insère un nouvel **article 29 bis** qui transpose le PPT type. À l'inverse, la convention France-Émirats arabes unis, non couverte par le MLI et non amendée à ce jour, reste à l'écart de la clause anti-abus conventionnelle — sous réserve des règles d'abus de droit françaises de l'article L. 64 et L. 64 A du LPF, qui demeurent applicables en tout état de cause.

B. La construction de la défense « substance et motivation »

L'objet principal commercial du montage. Le contribuable doit pouvoir démontrer que la structure adoptée — choix du véhicule, organisation de la chaîne de détention, localisation des associés — répond à des **motifs économiques et patrimoniaux légitimes** : organisation du patrimoine familial, transmission ordonnée

aux enfants, sécurité juridique, optimisation de la gouvernance, exposition à un marché international, regroupement de plusieurs actifs sous une structure unique. La fiscalité peut être l'un des éléments pris en compte ; elle ne peut être l'un des **objets principaux**.

La conformité à l'objet et au but de la convention. L'avenant 2023 introduit une seconde branche, parfois oubliée : même si l'avantage conventionnel a été l'un des objets principaux, le bénéfice n'est pas refusé s'il est **conforme à l'objet et au but des dispositions pertinentes de la convention**. L'objet de l'article 15 § 2 (éviter la double imposition tout en attribuant le droit d'imposer à l'État de situation des actifs immobiliers passifs) a pour corollaire de **ne pas viser** les sociétés d'exploitation, dont les biens immobiliers servent l'activité d'entreprise — ce que dit l'exclusion. Si la société satisfait aux critères d'exploitation, l'avantage conventionnel est conforme à l'objet du texte.

La traçabilité contemporaine. Comme pour toute défense fiscale construite dans la durée, les pièces justificatives doivent être **contemporaines** des décisions structurantes : actes constitutifs, procès-verbaux d'assemblée, comptes annuels, contrats d'exploitation, fiches de paie, déclarations TVA (pour la para-hôtellerie), statistiques de fréquentation. Un dossier reconstitué ex post en réponse à un contrôle perd toute force probante.

L'articulation avec les clauses anti-abus de droit interne français (abus de droit, art. L. 64 et L. 64 A du LPF) reste enfin pertinente : le PPT conventionnel ne décharge pas l'administration de la possibilité d'invoquer la fraude à la loi ou le but principalement fiscal au sens du droit interne. La substance reste le test fondamental, et le seul.

— Ce qu'il faut en retenir

La cession des titres d'une société propriétaire-exploitante relevant de l'impôt sur le revenu — française ou étrangère équivalente — échappe à l'imposition française à deux conditions cumulatives : une **structure unique propriétaire-exploitante** sans dissociation murs-fonds, et une **substance économique** réelle de l'activité commerciale. Lorsque la convention applicable reproduit en outre l'exclusion conventionnelle des biens d'exploitation — comme le font la convention franco-suisse, franco-luxembourgeoise et France-EAU —, le contribuable dispose d'une **seconde ligne de défense** efficace contre une éventuelle requalification administrative ; à défaut, l'exigence probatoire pèse entièrement sur la démonstration de l'exploitation au sens du droit interne. Et dans tous les cas, le **Principal Purpose Test** veille à ce que la structure réponde à un objet économique légitime, non principalement fiscal.

Pour les non-résidents qui investissent en France dans l'hôtellerie, la para-hôtellerie, les résidences gérées, les exploitations agricoles ou les biens commerciaux exploités directement, la mécanique reste opérante — à condition d'avoir été pensée dès la constitution de la structure, jamais reconstruite en cours de route. Les conventions favorables — Suisse, Luxembourg, Émirats arabes unis — couvrent une part importante des juridictions de résidence des investisseurs internationaux ; d'autres appellent une lecture article par article pour confirmer la présence de l'exclusion conventionnelle.

Pour les non-résidents qui ont déjà structuré leur investissement immobilier français selon le modèle classique murs/fonds (PropCo + OpCo), l'audit s'impose : la cession des titres tombera sous le 244 bis A et sous la



convention, et l'économie attendue ne sera pas au rendez-vous. Une restructuration anticipée (fusion des entités, transfert de l'exploitation à la société propriétaire, repositionnement de l'activité) peut, selon les cas, restaurer l'éligibilité — sous le triple regard du PPT, de l'abus de droit français et des conséquences fiscales de la restructuration elle-même.

Le présent article est publié à des fins d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil juridique et fiscal personnalisé. Pour toute question relative à votre situation, nous vous invitons à prendre contact avec le cabinet.