

**ALERTE FISCALE**

**Janvier 2024**

**Nouvelles obligations déclaratives pour l'enregistrement des  
cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière ("SPI ")**

**Pour plus d'information  
concernant cette alerte,  
vous pouvez contacter :**

Sybille Salmon-Legagneur  
E: [ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr](mailto:ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr)

Marie Dessimond  
E: [mdessimond@sl-avocats.fr](mailto:mdessimond@sl-avocats.fr)

La loi de finances pour 2024 a introduit de nouvelles obligations déclaratives pour les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière et en particulier l'obligation de mentionner si « *le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale, en précisant, le cas échéant, leur montant* »<sup>1</sup>.

Selon l'exposé des motifs, cette nouvelle obligation déclarative vise :

- (i) à éviter les pratiques d'évitement de l'impôt utilisant les différences d'imposition des cessions immobilières intervenant directement ou par le biais de sociétés,
- (ii) à corriger la distorsion fiscale au détriment des contribuables qui s'acquittent de droits d'enregistrement sur l'intégralité du prix d'acquisition de leurs immeubles,
- (iii) à éviter des comportements d'optimisation fiscale par des sociétés à prépondérance immobilière qui ont recours à des emprunts ou des comptes courants à seule fin de minorer l'assiette du droit d'enregistrement.

En l'absence de sanctions expressément prévues pour le non-respect des nouvelles obligations déclaratives, les sanctions générales pour insuffisance de déclaration s'appliqueront (40% en cas de manquement délibéré ou 80% en cas d'abus de droit)<sup>2</sup>.

**Salmon-Legagneur & Associés**  
Avocats à la Cour  
A.A.R.P.I.  
62 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris  
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20  
[www.sl-avocats.fr](http://www.sl-avocats.fr)

**Les nouvelles obligations ne modifient pas les règles d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de titres de SPI, qui correspond au prix des titres (incluant en déduction les dettes de la SPI, sans distinction) contrairement à la définition spécifique de l'assiette applicable de 2012 à 2014 qui limitait la déduction au seul passif afférent à l'acquisition des biens immobiliers.**

**En conséquence, le nouvel article ne fournit pas de nouveau fondement à des redressements par l'administration de l'assiette des droits sur les titres SPI, qui nécessitent en principe la mise en œuvre de la procédure de répression des abus de droit (lourde pour l'administration et relativement exceptionnelle)<sup>3</sup>.**

**Dans ce cadre, l'obligation de déclarer les dettes contractées « *auprès du cédant* » par la SPI, pourrait faciliter les contrôles (et redressements) en cas de dettes résultant notamment de distributions de dividendes (ou réduction de capital) préalables à une cession, au regard de leur motif pouvant être considéré par l'administration comme exclusivement fiscal.**

<sup>1</sup> Insertion d'un article 726, III dans le CGI par l'article 119 de la loi de finances pour 2024 (loi 2023-1322 du 29 décembre 2023)

<sup>2</sup> Article 1729 du CGI

<sup>3</sup> Article L64 du CGI permettant à l'administration d'écarter les actes ayant un caractère fictif, ou recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes et inspirés par un motif exclusivement fiscal.