

**ALERTE FISCALE - Décembre 2025**  
**Actualités fiscales intéressant le secteur immobilier**

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)

**Qualification de SPI (société à prépondérance immobilière) de la société concessionnaire du parc des expositions de Paris<sup>1</sup>**

La société invoquait l'absence de propriété/droit réel sur les constructions (et leur affectation à son exploitation commerciale) pour rejeter la qualification de SPI pour l'imposition à l'IS de la plus-value sur les titres.

L'argument est écarté par la Cour (comme celui sur l'affectation) qui mentionne que les biens constituaient bien un actif, dès lors que la société exerçait au cours de la période en litige un contrôle sur ces biens et en tirait des ressources.

**La Cour confirme la position de l'administration retenant pour le calcul de la prépondérance immobilière/PI la valeur nette comptable (VNC) des constructions régulièrement inscrites au bilan en application des règles comptables, dès lors que la société n'avait ni mentionné ni allégué que leur VNC différerait de leur valeur réelle. Compte tenu de cette dernière précision, une attention particulière semble devoir être portée à la précision des valeurs réelles dans la formation des prix de cession de titres.**

**(Non) exonération de taxe 3% à défaut d'activité para-hôtelière établie<sup>2</sup>**

Une société propriétaire d'un chalet réclamait le bénéfice d'exonération de la taxe de 3% invoquant son affectation à une activité para-hôtelière. Le Tribunal confirme le rejet de la réclamation en relevant que la société avait échoué à démontrer la réalité concrète de l'activité para-hôtelière (seulement l'aménagement et l'entretien courant).

**La Cour précise qu'une telle activité doit être exercée un minimum de 6 mois par an (3 mois en saison d'été et 3 mois en saison d'hiver) et qu'il doit être rapporté la preuve que des prestations para-hôtelières sont effectivement proposées aux clients et effectivement réalisées.**

**(Non) restitution des droits de mutation en cas de substitution d'engagements<sup>3</sup>**

Une société prend un engagement de revente sous 5 ans puis lui substitue un engagement de construire sous 4 ans prorogeable et demande la restitution des droits réduits initialement acquittés.

**Ayant rappelé que la doctrine administrative autorisant la substitution ne prévoit pas expressément de restitution des droits, le Tribunal confirme la non restitution et rappelle que les régimes de faveur (dérogatoires) s'interprètent strictement. Outre la possibilité de changer de projet (construire au lieu de revendre) l'intérêt d'une telle substitution est la possibilité de bénéficier de délai prorogé par demande(s) validée(s).**

**Salmon-Legagneur & Associés**  
Avocats à la Cour  
A.A.R.P.I.  
26 avenue George V  
75008 Paris  
[www.sl-avocats.fr](http://www.sl-avocats.fr)

<sup>1</sup> CAA Paris, 25 septembre 2025 n°23PA03974

<sup>2</sup> CA Chambéry 2 septembre 2025 n°22-01976

<sup>3</sup> Tribunal Judiciaire de Paris, 9<sup>e</sup> chambre 1<sup>er</sup> septembre 2025 n°23/16689