

FIN DE VIE DES SPICAV : FOCUS SUR QUELQUES ÉCUEILS À ÉVITER POUR L'ABORDER SEREINEMENT...

La fin de vie des SPICAV mérite d'être préparée ; or, il peut arriver que le sujet ne soit pas anticipé et que les sociétés de gestion attendent que la fin de vie d'une SPICAV soit imminente pour en envisager les modalités, ce qui ne laisse pas toujours la possibilité de procéder aux ajustements de nature à sécuriser ce débouclage et/ou en améliorer les conditions fiscales pour les investisseurs.

1. Pas de préparation particulière nécessaire en cas de « scénario idéal »

Déroulement d'un tel « scénario idéal » :

- Vente de l'intégralité de ses actifs par la SPICAV,
- Distribution de l'intégralité de ses sommes distribuables par la SPICAV, lui permettant de remplir l'intégralité de ses obligations de distribution,
- Dissolution,
- Liquidation,

Les investisseurs ayant reçu, sur le plan juridique, des dividendes, et un boni de liquidation le cas échéant, correspondant au profit économique qu'ils ont réalisé.

2. En dehors de ce « scénario idéal », pour éviter certains écueils, il existe des approches à privilégier

RECOMMANDATION N° 1 : Dans la mesure du possible, ne pas procéder trop tôt à la dissolution de la SPICAV

- Dans certains cas, il peut être tentant d'anticiper la dissolution de la SPICAV, pour pouvoir s'affranchir du respect des ratios d'actifs/d'endettement.
- Mais le fonctionnement d'une SPICAV dissoute est source d'incertitudes, notamment sur le plan fiscal.



Exemple :

- SPICAV dissoute qui détient encore un immeuble générant des loyers :
 - A priori obligations de distributions à respecter

- Equilibre classique : revenu exonéré au niveau de la SPPICAV → distributions pleinement imposables au niveau des actionnaires
- Or, en cas de dissolution, les acomptes sur liquidation (et le solde de liquidation) ne sont imposés qu'en cas de boni de liquidation (pas d'imposition à hauteur des apports).

➡ **RECOMMANDATION N° 2 : Vérifier, dès que possible et a minima tous les ans, que votre façon de calculer et de suivre les obligations de distribution de la SPPICAV n'est pas une « bombe à retardement » (Attention au « risque d'explosion » à la date de liquidation de la SPPICAV, sous la responsabilité de la société de gestion en tant que liquidateur)**

- En pratique, le calcul des obligations de distribution d'une SPPICAV fait l'objet de certaines divergences d'interprétation, entre les praticiens (sociétés de gestion / conseils [fiscalistes/experts-comptables] / CAC).

Sont ainsi, entre autres, sources de positions divergentes sur les obligations de distribution d'une SPPICAV, les problématiques suivantes :

- ✓ L'impact des provisions dotées par les SCI filiales de cette SPPICAV ;
 - ✓ Les logiques de plafonnement aux sommes distribuables.
- Au vu des échanges du groupe de travail actuel de l'Aspim sur le sujet, des approches faisant consensus sont loin d'être validées.
 - Pour autant, et sans chercher à réaborder ici le sujet de façon exhaustive, prendre quelques exemples, volontairement simplifiés, permet de mettre en évidence qu'une approche semblant prudente à un instant T ne le reste pas forcément par la suite.

Exemple 1 :

- Sur la prise en compte en N + 1 des résultats des filiales SCI au niveau de la SPPICAV, résultant de la lettre du Code monétaire et financier (cf. III de l'article L214-69) :
 - Une telle prise en compte « décalée » peut poser problème lorsque le résultat de ces filiales fait l'objet d'une remontée automatique à la clôture de leur exercice.
 - Illustration théorique :
 - ❖ SPPICAV détenant 100 % d'une SCI
 - ❖ La SCI fait un résultat de 100 en N, ce résultat est remonté automatiquement à la SPPICAV à la clôture de l'exercice N et la SPPICAV le redistribue à l'occasion de l'approbation de son résultat de l'exercice N
 - ❖ En N + 1, l'immeuble est vacant et la SCI le cède, sans réaliser de plus-value ; le résultat de la SCI est donc nul (ou plutôt déficitaire) et il est remonté automatiquement à la SPPICAV à la clôture de l'exercice N + 1. La SPPICAV ne peut donc pas faire de distribution au titre de son exercice N + 1 (absence de sommes distribuables).

Dans cet exemple, considérer que l'obligation de distribution de la SPPICAV est de 85 au titre de l'exercice N + 1 (soit 85 % du résultat de la SCI au titre de l'exercice N), qui semblait a priori la position prudente (car correspondant à une application à la lettre du texte de loi) se révèle en pratique source de difficultés car la SPPICAV n'est pas en mesure de respecter une telle obligation de distribution au titre de l'exercice N + 1 (absence de sommes distribuables).

Exemple 2 :

- Sur l'absence de prise en compte des provisions pour dépréciation dotées par des filiales SCI, résultant d'une interprétation extensive du Code monétaire et financier (cf. III de l'article L214-69), les produits et plus-values réalisés par les SCI étant réputés réalisés par la SPPICAV elle-même en N + 1 ; or, si ces produits et plus-values avaient été réalisés par la SPPICAV, ils auraient été différents (et sont donc à recalculer) car une SPPICAV ne dote pas de provision pour dépréciation sur ses actifs (mais des différences d'estimation, sans impact sur le résultat) :
 - Une telle approche a pu conduire certaines SPPICAV à considérer qu'elles avaient une obligation de distribution effective à respecter mais que, en l'absence de sommes distribuables, cette obligation de distribution était placée en report.
 - Illustration théorique des difficultés possibles :
 - ❖ SPPICAV détenant 100 % d'une SCI
 - ❖ En N :
 - La SCI dote une provision de 100 sur son immeuble (VNC ramenée de 1000 à 900).
 - Résultat comptable de la SCI avant provision : + 100
 - Résultat comptable définitif de la SCI = 0 (= 100 – provision de 100)
 - ❖ En N + 1 :
 - Résultat de la SPPICAV = 0 (correspondant au résultat comptable de la SCI au titre de N, remonté juridiquement à la SPPICAV en N + 1 (affectation « classique » de résultat))
 - La SCI cède son immeuble pour 900 (correspondant à sa VNC, pas de plus-ou moins-value réalisée).
 - Résultat comptable de la SCI = 0
 - ❖ En N + 2 :
 - Résultat de la SPPICAV = 0 (correspondant au résultat comptable de la SCI au titre de N + 1, remonté juridiquement à la SPPICAV en N + 2)

Dans cet exemple, considérer que l'obligation de distribution de la SPPICAV est de 85 au titre de N + 1 (soit 85 % du résultat de la SCI avant provision au titre de l'exercice N), et que cette obligation de distribution a été placée en report au niveau de la SPPICAV pose problème car, après la cession de l'immeuble par la SCI en N + 1, la SPPICAV ne détient plus, directement ou indirectement, d'actifs immobiliers. La SPPICAV ne sera donc pas en mesure de respecter l'obligation de distribution qui avait été placée en report (absence de sommes distribuables).

➡ **RECOMMANDATION N° 3 : S'assurer que, dans la mesure du possible, les choix faits pour la remontée antérieure de trésorerie aux investisseurs et les choix à faire concernant les modalités du débouclage de la SPPICAV ne pénalisent pas indûment les investisseurs sur le plan fiscal.**

- L'objectif est ici de s'assurer que les investisseurs n'ont pas été et/ou ne seront pas imposés sur un montant supérieur au profit économique qu'ils ont effectivement réalisé.
- L'écueil à éviter consiste essentiellement :
 - ✓ à ce que la SPPICAV distribue le maximum de résultat pendant sa durée de vie, voire davantage en cas d'application « de la théorie des poches » (i.e. distribution des plus-values nettes de l'exercice malgré un résultat net négatif du fait d'un résultat de l'activité immobilière fortement déficitaire)

→ **Distributions de la SPPICAV pleinement imposables chez les investisseurs**

- ✓ pour qu'in fine, les investisseurs subissent une perte à l'occasion du rachat des titres de la SPPICAV et/ou de la liquidation de la SPPICAV, notamment car les ventes des derniers actifs se traduisent par des moins-values nettes

→ **Moins-values sur actions de la SPPICAV potentiellement non déductibles chez les investisseurs**

Exemples : investisseurs non-résidents, investissement via un SPV n'ayant pas d'autres actifs ou activité...

⇒ **Surimposition sur le plan économique !**

Une analyse est à effectuer bien en amont, pour tenter de prévenir cette surimposition, si c'est encore possible.

Les solutions à mettre en œuvre le cas échéant dépendent de la situation précise, et notamment de la typologie des investisseurs (personnes physiques, résidents français soumis à l'impôt sur les sociétés, non-résidents...).

L'une des difficultés est que, en l'absence d'homogénéité de la typologie des investisseurs, améliorer la situation pour certains pourrait signifier la détériorer pour d'autres.

➡ **RECOMMANDATION N° 4 : Se maintenir informés des positions prises par les services fiscaux, en particulier au cours des contrôles fiscaux (« veille fiscale » du secteur), et mettre en œuvre les mesures le cas échéant nécessaires ou utiles pour écarter ou a minima réduire le risque de redressement.**

Parmi les chefs de redressement récents plébiscités par les services fiscaux :

- La vente de son dernier actif immobilier par une filiale de SPPICAV soumise au régime SIIC

Selon les services fiscaux, la filiale « SIIC » sortirait nécessairement et rétroactivement du régime SIIC, à l'ouverture de l'exercice de cession. → **Soumission à l'IS du résultat de cet exercice (dont plus-value de cession du dernier immeuble)**

Ce chef de redressement peut paraître hasardeux ; une foncière doit nécessairement à un moment donné vendre son actif, les fonds d'investissement et les sociétés n'étant jamais réellement perpétuels (limite maximale de 99 ans). Ainsi, la vente du dernier immeuble est un événement « normal », tout comme d'ailleurs, l'acquisition du 1^{er} immeuble, par hypothèse postérieure à la constitution du véhicule.

Mais face à cette menace, une restructuration du patrimoine de la SPPICAV pourrait s'avérer opportune en pratique dans certains cas.

Parfois, il vaut mieux supporter quelques coûts de restructuration que risquer un contentieux, et ce même quand on sait avoir raison sur le fond !

3. Quelle conclusion en tirer ?

Un maître-mot : l'anticipation !

La fin de vie d'une SPPICAV se prépare toute sa vie !

CONTACT

Paméla Le Jeune
Avocat associée
plejeune@galm-avocats.com

Vous pouvez également retrouver Newsletter sur notre site internet dans la section « Newsletter » :
galm-avocats.com

La Newsletter est strictement limitée à l'usage personnel de ses destinataires et a pour objet de fournir une information juridique générale et non exhaustive. La newsletter n'est pas destinée à être et ne doit pas être interprétée comme fournissant des conseils juridiques. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient et le Cabinet ne pourra être tenu responsable de tout dommage, direct, indirect ou autre, résultant de l'utilisation des informations par le destinataire. Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez demander l'accès, la rectification ou la suppression de vos données personnelles (administration@galm-avocats.com).