

## LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES FRAUDES SOCIALES ET FISCALES

### Cessions de titres de Sociétés à Prépondérance Immobilière : quand le formalisme devient une question de survie de la transaction !

#### I. Contexte et genèse du dispositif

Les députés et sénateurs ont définitivement adopté la Loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales début mai. Avant sa promulgation, plusieurs de ses articles ont été soumis au Conseil Constitutionnel.

Parmi les mesures susceptibles d'intéresser les professionnels de l'immobilier, **deux méritent une attention particulière.**

- La première concerne **la suppression de l'ancienne option d'exonération de la taxe de 3 %**, jusqu'alors conditionnée à un simple engagement. Celle-ci est remplacée par une obligation déclarative annuelle systématique, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.
- La seconde - et c'est l'objet du présent article - introduit **une exigence de forme nouvelle pour les cessions de parts sociales ou d'actions portant sur des sociétés à prépondérance immobilière (SPI)**. Le nouvel article 1865-1 du Code Civil dispose qu' : *à peine de nullité, de telles cessions devront être constatées par un acte authentique reçu par un notaire, un acte contresigné par un avocat ou, dans un nombre de cas limités, par un expert-comptable.*

À la lecture des travaux parlementaires, les cessions de titres de SPI sont perçues comme pouvant constituer des « instruments de blanchiment » et un vecteur de contournement permettant de transférer indirectement des actifs immobiliers sans se soumettre aux contrôles des professionnels habilités. L'objectif affiché est de combler un « trou dans la raquette » en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Cette appréciation pour le moins caricaturale étonnera l'essentiel des acteurs du monde immobilier français qui n'avait pas imaginé pouvoir être concernés, de près ou de loin, par ces procédés de blanchiment ou de financement du terrorisme.

Le professionnel intervenant à l'acte sera chargé d'assurer le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information en matière de lutte contre le blanchiment, le financement du terrorisme, l'évasion et la fraude fiscales. Le législateur entend ainsi « assurer l'identification effective des parties et des bénéficiaires effectifs, renforcer la traçabilité des flux financiers liés aux mutations indirectes d'immeubles, limiter les risques de fraude fiscale et de blanchiment par interposition de structures sociétaires, et améliorer la sécurité juridique des transactions ».

## II. Périmètre d'application : quelles sociétés sont concernées ?

### A/ Définition de la prépondérance immobilière

Le nouveau dispositif vise les sociétés à prépondérance immobilière non cotées au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts (CGI). Est à prépondérance immobilière une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ou de titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.

L'appréciation de la prépondérance immobilière s'effectue en retenant la valeur vénale des actifs, appréciée à la date de cession et dans les 12 mois l'ayant précédée.

👉 **Point important** : les actifs immobiliers affectés par une société à son activité professionnelle entrent dans le ratio de prépondérance. **La portée du dispositif est donc bien plus large que le seul cas des SCI, dont l'objet est la détention d'un actif immobilier !**

### B/ Des secteurs indirectement concernés

Cette définition extensive conduit à inclure dans le champ d'application du texte de nombreuses transactions qui ne sont pas a priori purement immobilières, mais dans lesquelles l'immobilier représente une part importante de la valeur d'ensemble.

Deux **secteurs** apparaissent particulièrement exposés :

- **l'hôtellerie**, dans laquelle la valeur des murs constitue dans certains cas plus de 50 % de l'actif net d'une société exploitante ;
- le secteur de **la santé** (cliniques, maisons de retraite, centres de soins), pour des raisons similaires.

Le sujet de la prépondérance immobilière était déjà source de nombreux contentieux avec l'Administration fiscale. Ce nouveau mécanisme ne pourra qu'accentuer les tensions existantes, en étendant les obligations procédurales à des opérations jusqu'alors considérées comme de simples transmissions de droits sociaux.

### C/ Les exclusions du dispositif

Le législateur a entendu préserver la fluidité des marchés des fonds immobiliers collectifs. Le nouveau texte ne s'applique pas aux cessions portant sur des organismes de placement collectif au sens de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier. **Ainsi, les cessions d'actions d'OPCI et de parts de SCPI ne sont donc pas affectées par ce dispositif.**

### D/ Entrée en vigueur et mesures transitoires

La nouvelle obligation s'applique à l'ensemble des transactions intervenues à compter du lendemain de la publication de la Loi au Journal officiel. Il n'existe pas de période de transition.

👉 Pour les **opérations en cours de négociation** ou dont la documentation contractuelle est déjà rédigée, **une mise à jour s'impose sans délai** afin d'éviter toute situation de nullité.

### III. Sanctions : une nullité absolue aux effets potentiellement redoutables

#### *A/ La nullité absolue de l'acte*

La sanction prévue est une **nullité absolue** - et non relative -, ce qui emporte potentiellement des conséquences considérables. Contrairement à la nullité relative, qui ne peut être invoquée que par la partie protégée, la nullité absolue est susceptible d'être soulevée par tout intéressé : le cocontractant, un héritier, un créancier, ou encore l'Administration fiscale.

➔ **Elle prive rétroactivement l'acte de tout effet : le transfert des titres, et donc de l'immeuble sous-jacent, est réputé n'avoir jamais eu lieu !**

#### *B/ Le blocage de l'enregistrement fiscal*

La nullité est complétée par un dispositif de blocage des formalités d'enregistrement. Le nouvel article 635-0 A du Code général des impôts impose aux services de l'enregistrement de refuser d'enregistrer la transaction et d'encaisser les droits correspondants si les conditions de forme ne sont pas respectées.

Dans la plupart des transactions, cette obligation ne devrait pas soulever de difficulté majeure dès lors que la qualité de SPI de la société dont les titres sont cédés est indiscutable.

#### *C/ Le risque spécifique de la prépondérance constatée a posteriori*

Le cas le plus délicat est celui dans lequel la qualité de SPI de la société cédée n'est établie qu'après la transaction, notamment à la suite d'un contrôle fiscal, ou d'un désaccord entre vendeur et acquéreur sur l'évaluation des actifs. Dans cette hypothèse, un acte initialement conclu sans les formalités requises se retrouve rétrospectivement entaché d'une cause de nullité absolue, ce qui fragilise grandement l'opération initiale.

Cette situation ouvre la voie à des stratégies contentieuses : un vendeur souhaitant remettre en cause la transaction, ou un tiers créancier cherchant à en tirer parti, pourrait invoquer cette nullité pour faire annuler la vente. **Le risque n'est pas purement théorique, dans un contexte où les litiges sur la prépondérance immobilière sont déjà fréquents...**

### IV. Recommandations pratiques

Face à ce nouveau cadre, **plusieurs réflexes** s'imposent aux praticiens :

- ➔ **Réaliser un audit préalable** de la prépondérance immobilière dès le stade de la lettre d'intention, en s'appuyant sur la valeur vénale des actifs à la date envisagée de cession et sur les douze mois précédents ;
- ➔ **Etudier au cas par cas la pertinence de faire intervenir à l'acte un notaire ou un avocat** pour toute cession de titres de société susceptible de tomber dans le champ de l'article 726 du Code général des impôts, notamment dans les secteurs où la valeur de l'immobilier est très significative (hôtellerie, santé) ;
- ➔ **Mettre à jour sans délai la documentation contractuelle des opérations en cours**, dès la promulgation de la loi, pour se conformer aux nouvelles exigences de forme.

**CONTACTS**

---

Arnaud Guérin, Avocat Associé, [aguerin@galm-avocats.com](mailto:aguerin@galm-avocats.com)

Benoit Ménez, Avocat Associé, [bmenez@galm-avocats.com](mailto:bmenez@galm-avocats.com)

Tancelin Emorine, Avocat, [temorine@galm-avocats.com](mailto:temorine@galm-avocats.com)

Vous pouvez également retrouver cette Newsletter sur notre site internet dans la section « Actualités » :  
[galm-avocats.com](http://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](mailto:administration@galm-avocats.com)).