



*UNE NOUVELLE CONTROVERSE SUR LA TERRITORIALITE DE L'IMPOT SUR
LES SOCIETES : LES REVENUS RETIRES DE LEURS IMMEUBLES EN FRANCE
PAR DES SOCIETES ETRANGERES*

Sté Overseas Thoroughbred Racing Stud Farms Ltd

Conseil d'État 31 juillet 2009 N° 296471

**La convention franco-britannique du 22 mai 1968 en matière
d'impôts sur les revenus**

Instruction du 14 avril 1970 BOI 14 B-1-70 lire page 6/33

Le NOUVEAU traité avec travaux parlementaires

Nous avons demandé son avis au Président Olivier FOUQUET

**Une nouvelle niche fiscale pour un paradis fiscal,
ce n'est pas dans l'air du temps.**

Dans cette affaire le Conseil d'Etat juge qu'un immeuble à Chantilly, appartenant à une société britannique, qui est utilisé comme centre d'entraînement mis à disposition de professionnels qui y préparent, pour les courses, des chevaux appartenant à des personnes résidant à l'étranger, ne constitue ni un établissement stable au sens de l'article 4 de la convention franco-britannique, ni une entreprise exploitée en France au sens de l'article 209,I du CGI dès lors que la société ne dispose d'aucun personnel sur le site à l'exception d'un gardien et que les locaux du centre sont dépourvus des équipements nécessaires à l'entraînement des chevaux.

P.MICHAUD Faut-il déduire de cette décision que les revenus nets retirés par la société britannique de la location de cet immeuble ne sont pas imposables en France ?

O.FOUQUET Nous pensons qu'ils sont imposables, mais sur un autre fondement légal. Ils sont à coup sûr imposables sur le fondement de l'article 5 de la convention franco-britannique qui attribue à la France l'imposition des revenus provenant des biens immobiliers d'entreprise situés en France et appartenant à une société britannique. Ils le sont en outre éventuellement sur le fondement de l'article 206,1 du CGI, conformément à une jurisprudence traditionnelle du Conseil d'Etat.

La Haute juridiction n'a pas eu à se prononcer dès lors qu'en tout état de cause les revenus nets retirés de la location de l'immeuble étaient négatifs.

PM Quel est l'intérêt de cette double base légale ?

OF Dans sa décision, le Conseil d'Etat, avant de constater qu'il n'y avait pas de matière imposable, s'est référé d'une part à l'article 5 de la convention qui était invoqué expressément par le ministre à titre de substitution de base légale, et d'autre part à l'article 206,1 du CGI qui n'était pas invoqué par le ministre. Ce n'est pas innocent. Avec cette double référence, la Haute juridiction a voulu indiquer qu'il ne tranchait pas en l'espèce la nouvelle controverse sur le champ territorial de l'impôt sur les sociétés qui est en train de se développer.

PM Pourriez-vous nous préciser la portée de cette controverse ?

OF Certains auteurs, parmi les plus connus, croient pouvoir déduire de la décision du Conseil d'Etat que les revenus retirés par des personnes morales établies à l'étranger de la location d'immeubles non équipés qu'elles possèdent en France, sont imposables en France exclusivement sur le fondement combiné de l'article 209,I du CGI et de la stipulation d'une convention fiscale bilatérale attribuant à notre pays l'imposition des revenus que les personnes morales étrangères retirent de biens immobiliers d'entreprise qui y sont situés.

A contrario, si la société étrangère est établie dans un Etat n'ayant pas signé de convention fiscale avec la France, les revenus qu'elle retire de biens immobiliers situés en France ne seraient pas imposables dans notre pays, faute de base légale. Selon ces auteurs, c'est parce que l'article 209,I du CGI permet l'imposition en France des revenus dont l'imposition est attribué à la France par une convention internationale (qui sinon n'auraient pu être imposés sur le fondement du droit interne), que l'article 5 de la convention franco-britannique constitue la seule base légale possible de l'imposition des revenus retirés d'immeubles en France appartenant à des sociétés britanniques.

PM Pourtant vous aviez conclu autrefois en tant que commissaire du gouvernement dans le sens de l'imposition en France des revenus retirés par un Anstalt du Liechtenstein d'un immeuble situé dans notre pays.

OF En effet, au cours des années 1984 à 1986, le Conseil d'Etat s'est prononcé à trois reprises dans le sens de l'imposition en France de tels revenus sur le fondement de l'article 206,1 du CGI : [CE 18 janvier 1984 n°24343](#) : RJF 3/84 n°283, concl. M.A.

Latournerie Dr. Fisc.27/84 com.1307 ; [CE 18 mars 1985 n°38104](#) , concl. M. de Guillenchmidt Dr. Fisc. 29/85 com. 1322 ; [CE 24 février 1986 n°54253-54256](#), Ets Le Mérou: RJF n°4/86 n°378, concl. O. Fouquet Rev. Sociétés p. 268.

Il s'agissait d'immeubles appartenant à des fiducies ou des anstalten du Liechtenstein. Il nous avait paru inconcevable à l'époque que les revenus retirés en France de la location d'immeubles qui y étaient situés, puissent remonter nets de toute imposition vers un paradis fiscal, alors que l'entreprise française locataire déduisait les loyers qu'elle versait, de l'assiette de son impôt sur les sociétés. Trop c'est trop. Il y a des limites à la logique de l'absurde. Au demeurant, il ne nous avait pas paru exorbitant de rattacher au territoire fiscal français et au champ de droit commun de l'impôt sur les sociétés les revenus retirés d'immeubles situés en France, quel que soit son propriétaire. C'est bien la règle habituelle de répartition internationale de la matière imposable. Nous n'avons pas eu le sentiment d'innover et je ne me souviens pas que cette jurisprudence ait été à l'époque véritablement contestée. Vous savez, les membres du Conseil d'Etat ont, de par leurs expériences variées, l'esprit plus pragmatique que théorique, et lorsque les textes le permettent, ils ont une préférence pour la solution la plus raisonnable. Imposer les personnes morales établies dans les Etats avec lesquels nous avons conclu une convention fiscale et exonérer d'impôt sur les sociétés celles établies dans les paradis fiscaux, c'est quand même le monde à l'envers, spécialement dans le contexte actuel où la chasse aux paradis est ouverte.

PM [Mais aujourd'hui il existe la taxe de 3% sur les immeubles.](#)

OF Le champ de la taxe ne recoupe pas celui de l'impôt sur les sociétés. Une personne morale ou une entité étrangère qui paye cette taxe ou qui remplit les conditions pour en être dispensée, est néanmoins tenue de payer, le cas échéant et sauf exception, l'impôt sur les sociétés. La taxe n'est pas libératoire de l'impôt sur les sociétés, ni d'ailleurs déductible de son assiette.

PM Que va-t-il se passer ?

OF La question est de savoir si le Conseil d'Etat confirmera ou non sa jurisprudence des années 1984 à 1986. Certains auteurs pensent que non. Pour ma part, bien que je sois favorable à la confirmation de la jurisprudence de cette époque, je ne puis me permettre aucun pronostic. La jurisprudence se dégage à partir de cas d'espèce et on n'est jamais sûr de la configuration exacte dans laquelle une question sera posée au Conseil d'Etat.

Mais il faut relativiser la portée pratique de cette controverse, même si elle a un intérêt doctrinal. En effet, le législateur français est libre de sa définition du champ territorial de l'impôt, notamment de l'impôt sur les sociétés, qui s'applique unilatéralement sous réserve qu'elle ne se heurte pas aux dispositions d'une convention fiscale. Pour les personnes morales établies dans un Etat n'ayant pas conclu avec la France de convention fiscale, un simple amendement interprétatif à une loi de finances pourrait confirmer que la jurisprudence des années 1984-1986 constitue bien la bonne interprétation du champ territorial de l'impôt sur les sociétés. Il ne faut pas fantasmer. Une nouvelle niche fiscale pour un paradis fiscal, ce n'est pas dans l'air du temps.