

Régime SIIC : attention, sortie difficile !

Le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) permet aux foncières cotées et à leurs filiales, ainsi qu'aux filiales détenues par des OPCI, d'être exonérées d'impôt sur les sociétés sur les revenus locatifs et plus-values, en contrepartie d'obligations strictes de distribution. Deux décisions récentes du tribunal administratif de Paris, des 15 octobre et 19 novembre 2025, retiennent une lecture particulièrement rigoureuse du dispositif en subordonnant son bénéfice au maintien effectif d'un patrimoine locatif.

1. Une première décision rendue dans un contexte particulier

La décision du 15 octobre 2025 concerne plusieurs sociétés d'un même groupe, qui détenaient de longue date, directement ou indirectement via des sociétés en nom collectif, des immeubles de bureaux donnés en location. Ces sociétés, qui ont opté pour le régime SIIC en 2017, ont cédé leurs immeubles un an à peine après l'exercice de leur option de sorte que dès 2018, elles ne proposaient plus aucun bien à la location. Notons malgré tout la poursuite d'une activité locative résiduelle au travers de filiales. À la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration considère que ces sociétés ne satisfont plus, à compter de 2018, à la condition d'objet principal, à savoir l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location. Elle fixe la date de sortie du régime au 1er janvier 2018 et remet en cause l'exonération pour l'exercice 2018. Le tribunal valide cette analyse, en retenant que l'éligibilité au régime SIIC s'apprécie société par société et suppose le maintien effectif d'une activité de foncière, condition qui n'était plus remplie après la cession de l'ensemble des immeubles détenus directement.

2. Une seconde décision plus problématique

Dans son jugement du 19 novembre 2025, le tribunal transpose ce raisonnement au cas d'une filiale de SPPICAV, Lupa Immobilière France, bénéficiaire du régime SIIC depuis 2009. Celle-ci a cédé son dernier immeuble le 21 décembre 2018, puis clôturé son exercice dix jours plus tard. Pour l'administration, la société a perdu son éligibilité au régime dès lors qu'elle ne détient plus d'immeuble donné en location. Le tribunal estime que le bénéfice du régime est subordonné à la persistance de la situation ayant justifié l'option initiale et en déduit que la société est sortie du régime à compter du 1er janvier 2018, de sorte que la plus-value de ces-

sion du dernier immeuble est imposée au taux de droit commun.

3. Des décisions contestées et un appel très attendu

Autant la première décision du 15 octobre 2025 pourrait être motivée par le contexte particulier d'une liquidation du portefeuille un an à peine après l'option, autant la seconde suscite des réserves sérieuses. Le régime SIIC a été conçu pour rapprocher le traitement fiscal des foncières de celui des fonds d'investissement, par un mécanisme d'exit tax à l'entrée et des obligations de distribution strictes, sans imposer de condition expresse de réinvestissement des produits de cession. Appliquer la sortie du régime à tout l'exercice au cours duquel la société vend son dernier actif conduit, dans les faits, à priver cette dernière plus-value du bénéfice du régime, alors que l'option était valable au début de l'exercice et que la cession intervient dans le cours normal de la vie de la société.

La question est particulièrement sensible pour les filiales d'OPCI dont la durée de vie est limitée dès l'origine par le prospectus, qui prévoit une phase de liquidation et la cession de l'intégralité des actifs immobiliers. Dans ces schémas, la cession du patrimoine immobilier en fin de vie du fonds résulte du fonctionnement normal du véhicule et non d'un changement d'objet social. La lecture retenue par le tribunal interroge : faudrait-il, pour rester dans le régime, conserver en permanence au moins un actif locatif ou réinvestir immédiatement, au risque de contredire le calendrier de liquidation annoncé aux investisseurs ?

À l'heure où ces lignes sont écrites, nous ignorons si les deux jugements ont fait l'objet d'un appel, bien que cela semble probable. La position du juge d'appel sera très attendue, en espérant qu'elle permette de remettre la sortie du régime SIIC sur de bons rails. ■



Par Sandra Fernandes,
avocate associée,



et Sarah Kesyl,
avocate conseil,
LPA Law