

199 Convention fiscale franco-luxembourgeoise : les parts de SCI détenues par les résidents du Luxembourg sont passibles de l'ISF – lecture critique de la décision de la Cour de cassation du 2 avril 2025

Solution. – La chambre commerciale de la Cour de cassation a considéré que les parts sociales de sociétés civiles immobilières françaises possédant des immeubles en France étaient passibles de l'impôt sur la fortune en France entre les mains de leurs associés luxembourgeois.

Impact. – La solution est inédite. Son importance ne doit toutefois pas être surestimée. D'une part, elle met en jeu la convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 qui n'a plus cours et dont la rédaction était très particulière. D'autre part, le raisonnement déployé, qui confère aux parts de sociétés civiles immobilières la nature de « biens immobiliers » taxables à l'ISF, sur la base notamment du régime fiscal applicable en matière de gains en capital, ne convainc guère.

Cass. com., 2 avr. 2025, n° 23-14.568, note E. Dinh

Décision antérieure : CA Paris, Pôle 5, ch. 10, 12 déc. 2022, n° 21/03713 [...]

Sur le moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

5. M. et M^{me} [E] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, tendant notamment à ce que soit déclarée non fondée la décision de rejet de l'administration du 8 août 2018 et à ce que soit ordonnée la décharge et la restitution de la somme de 25 173 euros correspondant à l'impôt de solidarité sur la fortune qu'ils ont acquitté au titre de l'année 2017, alors « qu'il résulte des stipulations de la convention fiscale entre la France et le Grand-duché de Luxembourg du 1^{er} avril 1958, qui prévalent sur les dispositions des articles 885 A et suivants du code général des impôts applicables en 2017 en application de l'article 55 de la Constitution, que, pour l'établissement de l'impôt de solidarité sur la fortune due par des personnes qui ont leur domicile fiscal au Luxembourg, les parts de sociétés civiles immobilières ayant leur siège social en France ne peuvent être regardées comme des biens immobiliers et n'entrent pas dans l'assiette de l'impôt éventuellement dû ; qu'en retenant, par des motifs inopérants, que les parts de société à prépondérance immobilière étaient assimilées par la convention fiscale entre la France et le Grand-duché de Luxembourg du 1^{er} avril 1958 à des biens immobiliers, pour en déduire que les parts sociales de sociétés civiles immobilières ayant leur siège en France et dont étaient titulaires M. et M^{me} [E] entraient dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune qu'ils étaient susceptibles de devoir, la cour d'appel a violé les articles 3 et 20 de la convention précitée, ensemble l'article 55 de la Constitution. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article 20, § 1, de la convention entre la France et le Grand-duché du Luxembourg du 1^{er} avril 1958, tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance administrative réciproque en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, en ce qui concerne les impôts sur la fortune, si la fortune consiste en biens immobiliers et accessoires, l'impôt ne peut être perçu que dans l'État contractant qui est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens.

7. Selon l'article 3, § 3, de cette convention, les gains tirés de l'exploitation ou de l'aliénation d'immeubles réalisés au travers de sociétés qui, quelle que soit leur forme juridique, n'ont pas de personnalité distincte de celles de leurs membres pour l'application des impôts visés par la convention, ne sont imposables que dans l'État où ces immeubles sont situés.

8. Selon l'article 3, § 4, du même texte, les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou toute autre institution ou entité, dont l'actif ou les biens sont constitués pour plus de cinquante pour cent de leur valeur ou tirent plus de cinquante pour cent de leur valeur – directement ou indirectement par l'interposition d'une ou plusieurs autres sociétés, fiducies, institutions ou entités – de biens immobiliers situés dans un État contractant ou de droits portant sur de tels biens ne sont imposables que dans cet État.

9. Il en résulte que les parts de sociétés civiles immobilières ayant leur siège social en France et propriétaires de biens immobiliers situés en France doivent être regardées comme des biens immobiliers au sens de la convention.

10. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

11. M. et M^{me} [E] font le même grief à l'arrêt, alors « qu'en outre, en se fondant, pour retenir que les parts de société à prépondérance immobilière étaient assimilées par la convention fiscale entre la France et le Grand-duché de Luxembourg du 1^{er} avril 1958 à des biens immobiliers, sur le fait que les sociétés civiles immobilières, dont les résultats sont soumis à l'impôt en application de l'article 8-1 du code général des impôts, n'avaient pas de personnalité fiscale propre, pour en déduire que ces SCI devaient être imposées en France en application des stipulations de l'article 3.3 de la convention précitée, tandis que les SCI disposent d'une telle personnalité nonobstant le fait que leurs bénéficiaires sont imposés directement entre les mains de leurs associés, la cour d'appel a violé l'article 8 du code général des impôts, ensemble l'article 3 de la convention précitée. »

Réponse de la Cour

12. Ayant constaté que les sociétés civiles immobilières Les Myosotis et Le Melèze bleu, qui ont leur siège social en France, relevaient des dispositions de l'article 8, 1^o, du code général des impôts, leurs résultats étant déclarés par chaque associé à hauteur de sa participation dans la catégorie des revenus fonciers, et retenu à bon droit qu'en vertu des dispositions de l'article 3, § 3, de la convention fiscale entre la France et le Grand-duché du Luxembourg du 1^{er} avril 1958, les résultats de ces sociétés civiles immobilières devaient être imposés en France, peu important que ces sociétés disposent par ailleurs d'une personnalité fiscale propre, la cour d'appel en a exactement déduit que les parts des sociétés civiles immobilières en cause étaient imposables à l'ISF en France.

13. Le moyen, qui critique des motifs surabondants, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi

NOTE

1. Les faits

1 – Cette affaire concerne un couple de résidents luxembourgeois associés de deux sociétés civiles immobilières de droit français n'ayant pas opté à l'impôt sur les sociétés et détenant des biens immobiliers sis en France. Les époux ont souscrit au titre de l'année 2017 une déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) faisant état des parts des deux sociétés civiles immobilières, et se sont acquittés des droits correspondants. Revenant subséquemment sur leur position, ils ont ensuite réclamé contre leurs propres déclarations, estimant que les parts des SCI n'avaient pas à être incluses dans leur patrimoine taxable à l'ISF, sur la base des stipulations de la convention

fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 applicable à l'époque des faits. L'Administration ayant rejeté leur réclamation en 2018, ils ont assigné celle-ci en décharge des droits acquittés. Les époux se sont pourvus en cassation contre la décision de la cour d'appel de Paris en date du 12 décembre 2022 (CA Paris, pôle 5, ch. 10, 12 déc. 2022, n° 21/03713) ayant confirmé le bien-fondé de la position de l'Administration, donnant l'occasion à la Cour de cassation de se prononcer sur l'assujettissement à l'ISF des parts de sociétés civiles immobilières, dans un contexte conventionnel spécifique – et caduc –, qu'il convient de rappeler brièvement.

2. Le cadre juridique applicable

2 – Le complexe de normes à interpréter dans ce litige est entièrement contenu dans les deux articles suivants de la convention franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 :

- tout d'abord, l'article 20, relatif aux impôts sur la fortune. Aux termes du 1^{er} de cet article, si la fortune consiste en des « biens immobiliers et accessoires », « l'impôt ne peut être perçu que dans l'État contractant qui, en vertu des articles précédents, est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens ». Le 3 de l'article 20 prévoit, quant à lui, que « pour tous les autres éléments de fortune, l'impôt ne peut être perçu que dans l'État du domicile » ;

- ensuite, l'article 3 (tel que modifié par l'article 1^{er} de l'avenant du 24 novembre 2006 et par l'article 1^{er} de l'avenant du 5 septembre 2014). Aux termes du 1^{er} de cet article, il est prévu que « Les revenus des biens immobiliers et de leurs accessoires, y compris les bénéfices des exploitations agricoles et forestières, ne sont imposables que dans l'État où les biens sont situés. Cette disposition s'applique également aux bénéfices provenant de l'aliénation desdits biens ». Le 3 dudit article dispose que « Les dispositions des paragraphes 1 et 2 s'appliquent également aux gains tirés de l'exploitation ou de l'aliénation d'immeubles réalisés au travers de sociétés qui, quelle que soit leur forme juridique, n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts visés à l'article 1^{er} ». Enfin, le paragraphe 4 du même article stipule, en son premier alinéa, que « Les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou toute autre institution ou entité, dont l'actif ou les biens sont constitués pour plus de 50 pour cent de leur valeur ou tirent plus de 50 pour cent de leur valeur – directement ou indirectement par l'interposition d'une ou plusieurs autres sociétés, fiducies, institutions ou entités – de biens immobiliers situés dans un État contractant ou de droits portant sur de tels biens ne sont imposables que dans cet État. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les biens immobiliers affectés par une telle société à sa propre activité d'entreprise ».

On aura donc constaté que le cadre juridique applicable est singulier, dans la mesure où la convention fiscale litigieuse ne comporte aucune définition de la notion de « biens immobiliers » ce qui est classique, ni directive d'interprétation de cette notion, ce qui ne l'est pas.

3. L'enjeu

3 – Dans ce cadre, les requérants estimaient donc que le principe de l'imposition à l'ISF des parts de SCI, fondé en droit interne sur la base des dispositions des articles 885 A et suivants du CGI en vigueur à l'époque des faits, devait plier devant les stipulations précitées de la convention fiscale, l'imposition sur la fortune représentée par lesdites parts, eu égard à leur nature de biens meubles, devant selon eux revenir exclusivement à l'État de la résidence. Ils avaient au demeurant relevé, devant les juges du fond, qu'à la différence des conventions conclues avec les États-Unis, l'Allemagne ou l'Espagne, la convention avec le Luxembourg ne réservait pas à l'État du *situs* de l'immeuble l'imposition des parts des sociétés à prépondérance immobilière.

Les juges d'appel avaient toutefois rejeté ce raisonnement, estimant dans leur décision précitée du 12 décembre 2022 qu'il résultait de la combinaison des stipulations des articles 20, 3.3 et 3.4 précités du traité franco-luxembourgeois que « la convention franco-luxembourgeoise *assimile les titres des sociétés à prépondérance immobilière à des biens immobiliers* ». Les contribuables se sont donc pourvus en cassation contre cet arrêt, en avançant deux séries d'arguments à l'appui de leur pourvoi : tout d'abord, la violation par l'arrêt des stipulations des articles 3 et 20 du traité franco-luxembourgeois – c'est le cœur du débat sur la qualification de « biens immobiliers » des parts de SCI au sens de la convention – ; ensuite, la violation de l'article 8 du CGI et de l'article 3 du traité – le paragraphe 3 de l'article 3 renvoyant aux seules sociétés qui « n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres ».

4. La solution

4 – La chambre commerciale de la Cour de cassation, dans sa décision du 2 avril 2025, va rejeter les arguments avancés dans chacune des branches du moyen.

Sur le premier aspect, la Cour de cassation, appliquant de façon combinée les stipulations des articles 20, 3.3 et 3.4 du traité franco-luxembourgeois, juge, de façon assez laconique, qu'« Il en résulte que les parts de sociétés civiles immobilières ayant leur siège social en France et propriétaires de biens immobiliers situés en France doivent être regardées comme des biens immobiliers au sens de la convention » (pt 9).

Sur le second aspect, la chambre commerciale, neutralisant le principe de personnalité fiscale des sociétés de l'article 8 tel qu'il existe en droit français, valide le raisonnement des juges d'appel dans les termes suivants :

Ayant constaté que les sociétés civiles immobilières (...), qui ont leur siège social en France, relevaient des dispositions de l'article 8, 1, du code général des impôts, leurs résultats étant déclarés par chaque associé à hauteur de sa participation dans la catégorie des revenus fonciers, et retenu à bon droit qu'en vertu des dispositions de l'article 3, § 3, de la convention fiscale entre la France et le Grand-duché du Luxembourg du 1 avril 1958, les résultats de ces sociétés civiles immobilières devaient être imposés en France, peu important que ces sociétés disposent par ailleurs d'une personnalité fiscale propre, la cour d'appel en a exactement déduit que les parts des sociétés civiles immobilières en cause étaient imposables à l'ISF en France (pt 12).

5. Analyse (critique)

5 – La chambre commerciale de la Cour de cassation a donc considéré, de façon inédite, que les parts de SCI de droit français détenant des immeubles en France devaient être considérées comme des « biens immobiliers » au sens de la convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958, permettant leur intégration dans l'ISF français des résidents du Luxembourg. La solution apparaît surprenante ; sa portée, toutefois, ne doit pas être surestimée.

6 – D'emblée, signalons en effet que la solution adoptée est déconcertante tant elle semble contredire la position de principe adoptée par la Cour de cassation elle-même, dans sa formation la plus solennelle, dans une décision du 2 octobre 2015, rendue en matière de droits de succession (Cass. ass. plén., 2 oct. 2015, n° 14-14.256, P+B+R+I, DGFIP c/ Eshagh et a. : Dr. fisc. 2015, n° 46, comm. 679, note Ch. Laroche). Pour rappel, dans cette affaire, était en jeu la succession d'un ressortissant marocain, domicilié à Monaco, décédé en France et dont les héritiers étaient domiciliés en France. Se posait la question de savoir dans quel État, de la France ou de Monaco, devaient être soumises à l'impôt sur les successions les parts d'une société civile monégasque détenant des immeubles en France. À la suite d'une longue

saga jurisprudentielle, l'assemblée plénière de la Haute Juridiction, a jugé que :

(...) attendu que l'arrêt rappelle qu'en vertu de la hiérarchie des normes, il convient de se référer, d'abord, aux conventions internationales ; qu'après avoir retenu à bon droit que les parts de la société monégasque constituaient des biens incorporels de nature mobilière et qu'au regard de la convention franco-monégasque du 1^{er} avril 1950, la société Cogest relevait de l'article 6, qui vise les actions ou parts sociales, et prévoit que, si le de cuius était domicilié, au moment de son décès, dans l'un des deux États, lesdits biens ne seront soumis à l'impôt sur les successions que dans cet État, et non de l'article 2, qui concerne les immeubles et droits immobiliers, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite des motifs surabondants relatifs à l'échange de lettres invoqué par le moyen, que l'imposition des parts sociales transmises par le décès de leur titulaire résidant à Monaco relevait de cet État et non de la France ; que le moyen n'est pas fondé.

Que la Cour de cassation ait dit pour droit, dans un arrêt ayant reçu le niveau de publication le plus élevé « P+B+R+I », que les parts d'une société civile (la nationalité de la société, eu égard à la généralité de la motivation, n'ayant selon nous pas d'opérance) constituent des biens meubles incorporels, laissait légitimement penser qu'il n'existait pas de voie, quel que fût le contexte, permettant au juge judiciaire de conférer à ce type de biens une quelconque nature immobilière. Le cadre conventionnel était toutefois différent. En effet, le litige en matière de droits de succession dans le cadre franco-monégasque ayant donné lieu à la décision de 2015 s'était cristallisé autour de la question de la portée du renvoi au droit interne prévu par la convention franco-monégasque aux fins d'interprétation de la notion de « biens immobiliers », cette technique s'appliquant aussi en matière de conventions relatives à l'impôt sur le revenu et la fortune suivant le modèle OCDE.

Tel n'est pas le cas de l'affaire franco-luxembourgeoise ayant donné lieu à la décision ici chroniquée, la convention litigieuse, dans sa version applicable aux faits, ne comportant aucune directive d'interprétation spécifique aux biens immobiliers, à l'instar de la première phrase du 6.2 du modèle OCDE (« L'expression "biens immobiliers" a le sens que lui attribue le droit de l'État contractant où les biens considérés sont situés ») ni directive générale conforme à celle du 3.2 du modèle (« Pour l'application de la Convention à un moment donné par un État contractant, tout terme ou expression qui n'y est pas défini a, sauf si le contexte exige une interprétation différente ou que les autorités compétentes conviennent d'un sens différent conformément aux dispositions de l'article 25, le sens que lui attribue, à ce moment, le droit de cet État concernant les impôts auxquels s'applique la Convention, le sens attribué à ce terme ou expression par le droit fiscal de cet État prévalant sur le sens que lui attribuent les autres branches du droit de cet État »). C'est ce **contexte très spécifique** qui fonde la solution adoptée par la chambre commerciale dans son arrêt du 2 avril 2025. Privée du coadjuvateur du droit interne aux fins de la définition de la notion de « biens immobiliers » – qui eût logiquement, selon nous, conduit à la transposition à l'ISF de la solution de 2015 rendue en matière de droits de succession – elle n'a pu mobiliser que les seules ressources du texte conventionnel, accordant le pouvoir exclusif de taxer la fortune consistant en des biens immobiliers à l'État auquel revient le droit de taxer les revenus provenant de ces biens. Il n'en demeure pas moins que le résultat, obtenu par le jeu de l'interprétation combinée des stipulations des articles 20, 3.3 et 3.4 du traité franco-luxembourgeois, n'apparaît guère convaincant, pour les raisons exposées ci-après.

7 – Refaisons le raisonnement. L'article 3 pose, en son premier paragraphe, un principe général d'imposition exclusive des revenus des biens immobiliers (et des bénéfices provenant de leur aliénation) dans l'État du *situs*.

8 – Le 3 de l'article 3 étend, pour sa part, ce principe aux gains tirés de l'exploitation ou de l'aliénation d'immeubles réalisés au travers de sociétés n'ayant pas de personnalité distincte de celle de leurs membres, quelle qu'en soit la forme juridique. Il s'ensuit donc qu'un résident du Luxembourg est imposable en France sur les revenus immobiliers de source française réalisés par l'intermédiaire d'une société transparente. La prise en compte de ce paragraphe de l'article 3 nous paraît mal ajustée à la démarche interprétative conduisant à l'intégration des parts de SCI à l'assiette de l'ISF de résidents du Luxembourg. Force est en effet de reconnaître que sont ici visées, du côté français, les sociétés de l'article 1655 ter du CGI, à savoir les sociétés qui ont pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres. L'absence de « personnalité distincte » à laquelle fait référence le 3 de l'article 3 fait écho à la transparence fiscale de l'article 1655 ter du CGI ; elle reflète l'idée que, dans le cas spécifique des sociétés d'attribution ou de copropriété, la société se confond avec les immeubles dont elle est la propriétaire, si bien qu'il est possible de l'oblitérer pour considérer que les revenus sont attribués directement aux associés. Ainsi ses membres sont considérés, sur le plan fiscal, comme personnellement propriétaires des locaux à la jouissance desquels leurs actions ou parts sociales leur donnent vocation (BOI-RFPI-CHAMP-30-20, 12 août 2020, § 10).

Tout autre est le cas des sociétés civiles immobilières de l'article 8 du CGI, dont le droit fiscal positif nous enseigne de façon constante qu'elles sont dotées d'une véritable personnalité fiscale, ce qui est précisément le contraire de la logique de transparence que vise l'article 3.3. Il est donc étonnant que ces stipulations aient été prises en compte dans le raisonnement. La Cour prend le soin de préciser que le moyen, pris en sa deuxième branche, critique « des motifs surabondants » (pt 13). Mais la conclusion de la Cour, sur cette deuxième branche du moyen unique, jugeant que « (...) ayant retenu à bon droit qu'en vertu des dispositions de l'article 3, § 3, (...) les résultats de ces sociétés civiles immobilières devaient être imposés en France, (...) la cour d'appel en a exactement déduit que les parts des sociétés civiles immobilières en cause étaient imposables à l'ISF en France » (pt 12), n'emporte pas la conviction. Tout d'abord, elle est obtenue au prix d'une lecture s'éloignant grandement de la lettre du texte, le critère central de l'absence de personnalité distincte étant ici minimisé (« peu important que ces sociétés disposent par ailleurs d'une personnalité fiscale propre »). Mais surtout, le raisonnement est fragile. En effet, il découle de la conception faible de la transparence fiscale prévalant en droit français – on parle de « semi-transparence » (V. not. M. Cozian et F. Deboissy, *Précis de fiscalité des entreprises* : LexisNexis, 2023-2024, n° 991. – A. de Waal, *Transparence, transparence, théorie de la dette d'impôt* : DF 1994, n° 45-46, p. 1624) – que la société civile immobilière, comme toute société relevant de l'article 8 du CGI, est, elle-même, le **sujet fiscal**.

Dans une logique conventionnelle, il s'ensuit que non seulement les stipulations de la convention ne s'appliquent qu'aux revenus réalisés en propre par la société de personnes elle-même, et non à ceux sur lesquels l'associé non-résident est imposé au prorata de sa participation au capital de la société, mais encore que la société de personnes doit être regardée comme résidente au sens des conventions fiscales. Le Conseil d'État en a clairement posé le principe dans sa décision Sté Quality Invest du 11 juillet 2011, disant pour droit que : « (...) il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que la SCI "Villa Prat" doit être regardée comme résidente de France au sens de la convention franco-

norvégienne ; que, d'une part et contrairement à ce que le tribunal administratif de Paris a jugé, les stipulations de l'article 6 de cette convention ne s'appliquent pas aux bénéfices perçus par la société *Quality Invest à raison de sa participation au capital de la SCI "Villa Prat" dès lors qu'elles ne visent que les revenus immobiliers réalisés en propre par la société de personnes* ; que, d'autre part, ni les autres stipulations de cette convention relatives aux divers revenus qu'elle mentionne ni celles du paragraphe 1 de l'article 22 relatif aux autres revenus ne sont applicables à cette quote-part de bénéfices de la SCI » (CE, plén. fisc., 11 juill. 2011, n° 317024, Sté Quality Invest : Dr. fisc. 2011, n° 36, comm. 496 ; RJF 2011, n° 1063, concl. L. Olléon). Il s'ensuit concrètement qu'en matière d'imposition des revenus, l'invocabilité de la convention par l'associé non-résident de la société civile immobilière de droit français est neutralisée par le recentrement de l'analyse sur la société elle-même, en tant que les revenus immobiliers sont les siens propres, même si la dette fiscale est acquittée par l'associé non-résident.

Sous cette considération et par un effet en retour, l'intégration des stipulations de l'article 3.3 dans le raisonnement en matière d'imposition sur la fortune introduit une incohérence interne. Il est parfaitement logique de considérer, par la combinaison des stipulations des articles 20 et 3.3 qu'un résident du Luxembourg est taxable en France sur la fortune représentée par les biens immobiliers sis en France détenus au-travers d'une société dépourvue de personnalité fiscale distincte, au motif que les revenus provenant desdits biens y sont imposés entre ses mains par l'effet de l'oblitération de la société transparente. En revanche, le raisonnement ne fonctionne plus en présence d'une société de l'article 8, en raison précisément du **dédoublément de sujets fiscaux induit par la semi-transparence**. Le point de départ du raisonnement du point 12 de l'arrêt (« les résultats de ces sociétés civiles immobilières devaient être imposés en France »), parfaitement incontestable, ne peut aucunement, en logique fiscale pure, conduire à son point d'arrivée (« la cour d'appel en a exactement déduit que les parts des sociétés civiles immobilières en cause étaient imposables à l'ISF en France »). Car, en présence d'une société de l'article 8, l'imposition en France ne procède pas de la règle de source de l'article 3.3 de la convention – logiquement applicable à un résident du Luxembourg ayant des revenus immobiliers de source française –, mais uniquement du principe de personnalité fiscale des sociétés de personnes. Sous ce rapport, si les résultats de la société civile immobilière sont certes imposables en France, il s'agit des résultats provenant **des biens immobiliers inscrits à son actif** ; il ne peut s'agir des revenus provenant **des parts** de la société civile immobilière détenues par l'associé luxembourgeois, si bien qu'il est impossible d'en inférer, suivant la logique de l'article 20 instituant un lien entre imposition des gains provenant des biens immobiliers et imposition de la fortune constituée par de tels biens, que les parts des sociétés civiles immobilières en cause sont imposables entre les mains de ce dernier à l'ISF en France.

9 – Quant à la mobilisation du 4 de l'article 3 de la convention, elle ne convainc pas davantage, même si elle paraît en première approche plus adaptée, en tant que les stipulations de cet article visent les gains relatifs **aux parts sociales** elles-mêmes, respectant donc facialement davantage les réquisits de la logique de l'article 20. Il n'en demeure pas moins que le raisonnement, sur ce terrain, est foncièrement fragile. **En effet, c'est une chose de constater que les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière en France sont taxables en France, au même titre que les cessions d'immeubles qui y sont situés. Mais c'en est une autre de considérer que ces parts sont, de ce fait, des biens immobiliers, ou selon la terminologie de la chambre commerciale au point 9 de l'arrêt, qu'elles « doivent être regardées » comme telles. Et en logique juridique, on ne saisit pas comment la simple règle de source fixée au 4 de l'article 3 pourrait**

avoir un effet de transsubstantiation de la nature même des parts des sociétés civiles immobilières. Dans sa décision du 12 décembre 2022, la cour d'appel de Paris, on l'a indiqué plus haut, avait jugé que « la convention franco-luxembourgeoise assimile les titres des sociétés à prépondérance immobilière à des biens immobiliers », ce qui est juste, si l'on entend par « assimilation », le « procédé technique consistant, (...) à rattacher une situation, un cas ou une notion juridique à une catégorie voisine, en faisant (plus ou moins artificiellement) abstraction de leurs différences, afin de soumettre, en tout ou partie, l'élément assimilé au même régime juridique que la catégorie de rattachement » (Définition donnée par le Vocabulaire juridique, publié sous la direction de Gérard Cornu : PUF). À cette aune, il est exact de considérer que l'article 3.4 de la convention franco-luxembourgeoise repose sur une **logique d'assimilation**, en tant qu'il organise l'alignement, aux fins d'imposition des gains en capital, du traitement applicable aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière sur celui applicable aux biens immobiliers eux-mêmes. Mais il est faux de considérer qu'il a pour effet de transformer lesdites parts en biens immobiliers. Dès lors, l'imposition de la fortune composée par ces parts sociales ne nous paraît relever du 1 de l'article 20, mais du 3 de cet article, accordant le droit exclusif d'imposition à l'État de la résidence.

6. Quelle portée ?

10 – Pour toutes les raisons qui viennent d'être évoquées, cette décision de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 2 avril 2025 apparaît donc bien étrange. Elle n'a toutefois qu'un intérêt historique, dès lors qu'elle concerne une version de la convention franco-luxembourgeoise qui n'a plus cours. Quant au raisonnement déployé, il ne pourra aucunement être transposé à l'IFI dans le cadre de la convention fiscale franco-luxembourgeoise en vigueur aujourd'hui compte tenu de la rédaction très particulière de la convention du 1^{er} avril 1958, dépourvue comme on l'a dit de toute directive d'interprétation.

Au fond, cette décision de la Cour de cassation opère une **confusion entre la notion de « biens immobiliers » et le régime** applicable aux parts sociales des sociétés à prépondérance immobilière, calqué en matière de gains en capital sur celui applicable aux biens immobiliers. Sous ce rapport, elle n'est pas sans rappeler la décision du 24 février 2020 par laquelle le Conseil d'État s'était prononcé sur l'imposition d'une plus-value de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière en France réalisée par un résident de Belgique. Le contribuable demandait à la Haute Assemblée d'annuler pour excès de pouvoir les commentaires administratifs procédant à un élargissement de la notion de « bien immobilier » aux parts de sociétés à prépondérance immobilière, alors que le traité franco-belge de 1964 était dépourvu de toute clause d'assimilation explicite. Amené à appliquer les directives d'interprétation de la convention franco-belge de 1964 prévoyant le renvoi au droit interne aux fins de la définition de la notion de « biens immobiliers », le Conseil d'État avait jugé que « L'article 244 bis A du CGI, applicable aux plus-values immobilières réalisées par les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B, soumet à ce régime les plus-values que ces personnes réalisent lors de la cession de parts qu'elles détiennent dans les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est principalement constitué, directement ou indirectement, de biens ou droits immobiliers. La loi fiscale assimile ainsi à des biens immobiliers, notamment, les parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière, lors de leur aliénation par une personne qui n'est pas fiscalement domiciliée en France » (CE, 8^e et 3^e ch., 24 févr. 2020, n° 436392 : JurisData n° 2020-003924 ; Dr. fisc. 2020, n° 38, comm. 374, concl. K. Ciavaldini, note C. Docclo). Cette décision du Conseil d'État du 24 février 2020 a été unanimement critiquée par la doctrine la plus autorisée (V. not. B.

Gouthière, *Les impôts dans les affaires internationales : Lefebvre-Dalloz*, 2024, 18^e éd., n° 9450. – V. aussi M. Lédée et J. Saiac, in *FI 2-2020*, spéc. p. 160, § 40. – Ph. Legentil, in *FI 2-2020*, spéc. p. 144 et s., § 9 et s.). Il est donc particulièrement regrettable que la décision de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 2 avril 2025, dont le raisonnement est toutefois uniquement centré sur les stipulations conventionnelles à défaut de renvoi au droit interne dans la convention litigieuse, porte les mêmes stigmates, d'autant que l'assemblée plénière de la Cour de cassation avait dit pour droit, dans sa décision du 2 octobre 2015, que les parts de société civiles immobilières constituaient des biens incorporels de nature mobilière. Cette conclusion

s'impose avec la force de l'évidence, car « *il ne peut y avoir en droit civil et en droit fiscal une définition différente des parts de sociétés qui, selon le premier, seraient des meubles et, selon le second, des immeubles* » (Cass., rapp. annuel 2015, p. 110). Nous y reviendrons bientôt dans les lignes de cette revue.

Emmanuel DINH,
maître de conférences à l'université Dauphine-PSL, Cr2D,
directeur de l'École Droit Dauphine (E2D),
directeur du master de Fiscalité de l'entreprise (221),
avocat à la Cour, Couderc Dinh & Associés

JURISCLASSEUR : *Fiscal*, fasc. 7682. – *Impôt sur la fortune*, fasc. 15