

LF VALUE ADD SELECTION

NOTE FISCALE

La présente note constitue une synthèse du régime fiscal applicable aux revenus et plus-values susceptibles d'être retirés d'un investissement dans le FPCI LF VALUE ADD SELECTION (le « **Fonds** »), en l'état actuel de la législation fiscale française et de la réglementation en vigueur.

Elle s'applique aux investisseurs, personnes physiques ou personnes morales, ayant leur résidence fiscale ou leur siège social en France, qui ont souscrit des parts ordinaires de catégories A (les « **Parts A** ») en dehors d'un contrat d'assurance-vie (les « **Investisseurs** »).

Les règles présentées ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française ou la jurisprudence.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente note ne constituent qu'un résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal éventuellement applicable et qu'ils doivent s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Cette note ne décrit pas le régime fiscal applicable aux investisseurs non-résidents.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) n'a pas vérifié ni confirmé les informations contenues dans cette note fiscale. La déclaration du Fonds auprès de l'AMF ne signifie pas que les Investisseurs bénéficieront automatiquement des régimes de faveur exposés dans la présente note, dont l'application dépend notamment du respect par le Fonds de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle les Investisseurs conserveront leurs parts et de leur situation personnelle.

Les termes en majuscules qui ne sont pas définis dans cette note ont la même signification que celle qui leur a été attribuée dans le règlement constitutif du Fonds (le « **Règlement** »).

TABLE DES MATIERES

1.	CONDITIONS FISCALES RELATIVES A LA COMPOSITION DE L'ACTIF DU FONDS.....	2
1.1	Quota Juridique et Fiscal	2
1.2	Quota Apport-Cession	3
2.	REGIME FISCAL DU FONDS.....	4
3.	REGIME FISCAL DES INVESTISSEURS	4
3.1	Personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France	4
3.1.1	Produits et plus-values réalisés par le Fonds et distribués aux Investisseurs	4
3.1.2	Plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs parts	6
3.2	Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France	6
3.2.1	Dispense d'imposition des écarts de valeur liquidative	6
3.2.2	Répartitions d'actifs	6
3.2.3	Revenus distribués par le Fonds	7
3.2.4	Plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs parts	7
3.3	Impôt sur la fortune immobilière (IFI).....	7

1. CONDITIONS FISCALES RELATIVES A LA COMPOSITION DE L'ACTIF DU FONDS

Conformément à l'article 4.1. du Règlement, le Fonds investira, directement ou indirectement, dans des sociétés françaises non cotées ayant pour objet d'exercer l'activité de marchand de biens et/ou de promotion immobilière.

1.1 Quota Juridique et Fiscal

Afin de permettre aux Investisseurs de bénéficier des avantages fiscaux décrits au paragraphe 3 ci-après, le Fonds doit respecter (i) le quota d'investissement juridique de 50 % (le « **Quota Juridique** ») et la limite de 20 % prévus à l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier (le « **CMF** »), ainsi que (ii) les conditions énoncées aux 1° à 1° quinquies du II de l'article 163 quinquies B du Code général des impôts (le « **CGI** ») (le « **Quota Fiscal** », ensemble avec le Quota Juridique, les « **Quotas d'Investissement** »).

Il est prévu, à l'articles 4.5.1. du Règlement, que le Fonds respecte les Quotas d'Investissement, lui permettant ainsi d'être considéré comme un « FPCI fiscal » ouvrant droit aux avantages fiscaux décrits au paragraphe 3 ci-après.

1.1.1. Quota Juridique

Conformément aux dispositions des articles L. 214-28 et L. 214-160 du CMF, afin de satisfaire aux conditions du Quota Juridique, l'actif du Fonds doit être constitué pour 50 % au moins :

- (a) de titres associatifs, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement, autre qu'une société de gestion de portefeuille, ou tout autre organisme similaire étranger (un « **Marché Réglementé** ») ; et
- (b) de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur siège.

L'actif du Fonds peut également comprendre :

- (c) dans la limite de 15 % de l'actif du Fonds, et sous certaines conditions, les avances en compte courant consenties à des sociétés dans lesquelles

le Fonds détient une participation. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du Quota Juridique lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans ce quota ; et

- (d) des droits représentatifs d'un placement financier dans une entité constituée dans un Etat membre de l'OCDE dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché Réglementé. Ces droits ne sont retenus dans le Quota Juridique qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct de l'actif de l'entité concernée dans des sociétés éligibles à ce quota.

Sont également éligibles au Quota Juridique, dans la limite de 20 % de l'actif du Fonds :

- (e) les titres de capital, ou donnant accès au capital, admis aux négociations sur un Marché Réglementé d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, émis par des sociétés dont la capitalisation boursière est inférieure à 500 millions d'euros. La capitalisation boursière est évaluée selon la moyenne des cours d'ouverture des 60 jours de bourse précédant celui de l'investissement ;
- (f) les titres de créances émis par des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un Marché Réglementé, ou les titres de créance émis par des sociétés à responsabilité limitée ou des sociétés dotées d'un statut équivalent dans l'État où elles ont leur siège, ou des créances sur ces entités.

Le Quota Juridique doit être respecté au plus tard lors de l'inventaire de clôture de l'exercice suivant l'exercice de la constitution du Fonds et au minimum jusqu'à la clôture du cinquième exercice du Fonds.

1.1.2. Quota Fiscal

Conformément aux dispositions de l'article 163 quinquies B, II du CGI, le Fonds doit respecter un quota d'investissement de 50 % dans lequel les titres mentionnés aux paragraphes 1.1(a), 1.1(b) et 1.1(e) ci-avant qui respectent les conditions du Quota Juridique sont pris en compte, à condition qu'ils soient émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance

administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du CGI et (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France (les « **Sociétés Eligibles** »).

NB : l'activité de marchands de bien est une activité commerciale par nature au sens de l'article 34 du CGI et donc éligible au Quota Fiscal. En revanche, l'activité de promotion immobilière n'est pas visée à cet article et n'est donc pas éligible au Quota Fiscal.

Sont également retenus dans le Quota Fiscal :

- (g) les titres mentionnés aux paragraphes 1.1.1(a), 1.1.1(b) et 1.1.1(e) ci-avant qui respectent les conditions du Quota Juridique et qui sont émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui sont passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou en seraient passibles dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France et (iii) qui ont pour objet principal de détenir des participations financières (les « **Sociétés Holding Eligibles** »). Ces titres sont retenus dans le Quota Fiscal et pour le calcul de la limite de 20 % mentionnée au 1.1.1(e) ci-avant, à proportion des investissements directs ou indirects, par l'intermédiaire de Sociétés Holding Eligibles, dans des Société Eligibles.
- (h) les droits représentatifs d'un placement financier dans une entité d'investissement mentionnée au 1.1.1(d) ci-avant constituée dans un Etat membre de l'Union européenne, ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales (les « **Entités OCDE** »). Les droits dans une Entité OCDE sont retenus dans le Quota Fiscal et pour le calcul de la limite de 20 % mentionnée au 1.1.1(e) ci-avant, à proportion des investissements directs ou indirects, par

l'intermédiaire de Sociétés Holding Eligibles, dans des Sociétés Eligibles.

1.2 Quota Apport-Cession

Afin de permettre aux porteurs personnes morales des Parts A de bénéficier du maintien du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI en cas de réinvestissement éligible, le Règlement prévoit que le Fonds respectera les règles d'investissement énoncées au d du 2^o du I de l'article 150-0 B ter du CGI (le « **Quota Apport-Cession** »).

Les règles décrites ci-après s'appliquent aux investisseurs dont l'obligation de réinvestissement au titre de l'article 150-0 B ter du CGI est née avant le 21 février 2026¹.

Les souscripteurs des Parts A sont notamment des sociétés soumises à l'impôt sur sociétés ayant reçu par voie d'apport des titres dans le cadre du régime de report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du CGI, qui ont cédé les titres reçus dans les trois ans de l'apport, et qui sont tenues de réinvestir une partie du produit de cession dans les deux ans de cette cession, afin que le report d'imposition dont ils ont bénéficié lors de l'apport ne soit pas remis en cause.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI, telles que modifiées par la loi de finances pour 2024, il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 60 % du montant de ce produit dans la souscription de parts de FPCI respectant le Quota Juridique mentionné au 1.1.1 ci-avant.

Cette souscription s'entend de la signature par l'Investisseur concerné d'un ou plusieurs engagements de souscription, par lequel il s'engage à souscrire un montant minimal, pris en compte pour l'appréciation du respect du quota de 60 %, que le FPCI s'engage à appeler dans un délai de cinq ans suivant la signature de chaque engagement. Dans ce même délai de

¹ La loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 a modifié l'article 150-0 B ter du CGI en excluant du champ des activités éligibles les réinvestissements dans des activités de marchand de biens et de promotion immobilière.

Les nouvelles dispositions de l'article 150-0 B ter s'appliquent aux cessions de titres apportés réalisées à compter du lendemain de la publication de cette loi, soit à partir du 21 février 2026. Elles concernent ainsi les contribuables dont l'obligation de réinvestissement naît à compter de cette date.

cinq ans, les sommes que l'Investisseur s'est engagé à verser dans les conditions prévues à la phrase précédente doivent être effectivement versées au FPCI.

L'actif du FPCI doit, à l'expiration du même délai de cinq ans, respecter le Quota Fiscal mentionné au 1.1.2, porté à 75 %, étant précisé que les Sociétés Eligibles peuvent exercer une activité au sens des articles 34 et 35 du CGI (et non pas seulement une activité commerciale au sens de l'article 34 du CGI comme pour le Quota Fiscal).

L'investissement pris en compte dans ce même quota réalisé dans chaque société s'effectue sous la forme :

- (a) de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de la société ;
- (b) d'acquisitions de parts ou d'actions émises par la société lorsque l'acquisition confère le contrôle de cette dernière au sens du 2° du III de l'article 150-0 B ter du CGI ou lorsque le FPCI est partie à un pacte d'associés ou d'actionnaires et détient plus d'un quart du capital et des droits de vote de la société concernée par ce pacte à l'issue de cette acquisition ; à défaut, les acquisitions de parts ou d'actions sont admises dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement dans la société pris en compte dans le quota ;
- (c) de titres donnant accès au capital de la société, d'avances en compte courant ou de titres de créance émis par la société, dans la limite de 10 % du montant total de l'investissement dans la société pris en compte dans le quota.

Les parts du FPCI doivent être conservées jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans mentionné ci-dessus.

Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

NB : l'activité de marchand de biens et de promotion immobilière sont respectivement des activités commerciales sur le plan fiscal visée par l'article 34 et 35 du CGI et donc éligibles au Quota Apport-Cession.

2. REGIME FISCAL DU FONDS

Le Fonds, constitué sous la forme d'un fonds commun de placement, se trouve exclu du champ d'application de l'impôt sur les sociétés.

3. REGIME FISCAL DES INVESTISSEURS

La souscription de parts du Fonds est exonérée de tous droits d'enregistrement.

3.1 Personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France

Les développements qui suivent concernent les Investisseurs personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ayant souscrit directement et à titre personnel des Parts A, et qui entendent bénéficier du régime fiscal de faveur.

3.1.1 Produits et plus-values réalisés par le Fonds et distribués aux Investisseurs

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 A, III, 2 du CGI, les plus-values réalisées par le Fonds ne sont pas imposées directement au nom des porteurs de parts, à condition qu'aucune personne physique (agissant directement ou par l'intermédiaire des membres de son foyer fiscal, d'une société de personnes, ou d'une fiducie) ne détienne plus de 10 % des parts du Fonds.

En cas de dépassement de ce seuil, les plus-values réalisées par le Fonds deviendraient imposables directement au nom de chacun des porteurs de parts proportionnellement à sa participation, sous réserve des solutions de tempérament prévues par la doctrine administrative et énoncées au BOI-RPPM-PVBMI-10-20 n° 150.

Afin d'éviter que cette situation ne se produise, le Règlement prévoit qu'aucun porteurs de parts personnes physiques ne peut détenir, directement ou par personne interposée, plus de 10 % des parts émises par le Fonds.

(A) Impôt sur le revenu

Conformément aux dispositions de l'article 163 quinquies B du CGI, les Investisseurs personnes physiques (ayant leur résidence fiscale en France) sont exonérés d'impôt sur le revenu sur les produits et plus-values répartis par le Fonds.

Cette exonération est subordonnée à la condition (i) que le Fonds respecte les Quotas d'investissement mentionnés au 1.1 ci-dessus, et (ii) que les Investisseurs respectent les conditions suivantes :

- (a) les Investisseurs doivent souscrire (et non acquérir) les Parts A ;
- (b) ils doivent s'engager à conserver les parts souscrites pendant cinq ans et à réinvestir immédiatement dans le Fonds les sommes distribuées par ce dernier pendant cette période. En pratique, les engagements sont pris dans le Bulletin de Souscription, en cochant les cases prévues à cet effet ;
- (c) le porteur de Parts A, son conjoint et leurs ascendants et descendants ne doivent pas détenir ensemble, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices de sociétés dont les titres figurent à l'actif du Fonds ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la souscription des Parts A.

L'exonération est susceptible d'être remise en cause en cas de manquement à l'une quelconque de ces conditions.

En cas de non-respect des conditions mentionnées aux (a) et (b), les produits et plus-values qui ont été exonérés font l'objet d'un rappel d'impôt sur le revenu, assorti de l'intérêt de retard et, le cas échéant, de pénalités fiscales. Par exception, l'exonération d'impôt sur le revenu est maintenue en cas de cession ou de rachat par le Fonds des Parts A pendant la période couverte par l'engagement de conservation de cinq ans lorsque l'Investisseur personne physique ou son conjoint ou partenaire lié par un PACS soumis à une imposition commune se trouve dans l'un des cas suivants : (i) invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code la sécurité sociale, (ii) décès, (iii) départ à la retraite, ou (iv) licenciement. Par ailleurs, en cas de décès du souscripteur, ses héritiers peuvent continuer à bénéficier de l'exonération, s'ils respectent les engagements de conservation et de réinvestissement pris par le souscripteur décédé.

En cas de non-respect de la condition mentionnée au (c) pendant la période de conservation de cinq ans, l'exonération d'impôt sur le revenu cesse de s'appliquer aux répartitions effectuées par le Fonds à compter de l'année au cours de laquelle cette condition n'est plus respectée, sans remise en cause

des exonérations d'impôt sur le revenu acquises au titre des années antérieures.

(B) Prélèvements sociaux

Que l'Investisseur bénéficie ou non de l'exonération d'impôt sur le revenu, les produits et plus-values répartis par le Fonds sont soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 18,6 %, répartis comme suit : (i) la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 10,6 %, (ii) la contribution au remboursement de la dette sociale (« **CRDS** ») au taux de 0,5 %, et (iii) le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

Les prélèvements sociaux sont dus dès le premier euro (en ce qui concerne les produits) et au-delà du remboursement des apports (en ce qui concerne les plus-values).

Les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable, hormis la CSG, qui est partiellement déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global imposable de l'année de son paiement lorsque l'Investisseur personne physique a opté pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

(C) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Que l'Investisseur bénéficie ou non de l'exonération d'impôt sur le revenu, le montant brut des produits et plus-values auxquelles donnent droit les Parts A est compris dans le revenu fiscal de référence servant d'assiette à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« **CEHR** ») prévue à l'article 223 sexies du CGI.

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est calculée sur la base des taux suivants :

- 3 % pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250.000 € et 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, divorcés ou séparés, et entre 500.000 € et 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune ;
- 4 % pour la fraction de revenu fiscal de référence qui excède 500.000 € pour les contribuables célibataires, veufs, divorcés ou séparés, et 1.000.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

L'assiette de la CEHR est constituée du montant du revenu fiscal de référence du foyer fiscal tel que défini à l'article 1417 du CGI.

Enfin, les Investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour apprécier les incidences liées à la contribution différentielle sur les hauts revenus (« **CDHR** ») introduite par la loi de finances pour 2025 visant à assurer une imposition minimale d'IR de 20 % pour les contribuables titulaires de hauts revenus.

3.1.2 Plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs parts

Conformément aux dispositions combinées des articles 163 quinquies B et 150-0 A, III du CGI, les Investisseurs personnes physiques ayant souscrit les engagements de conservation et de réinvestissement mentionnés au 3.1.1(A) ci-dessus sont exonérés d'impôt sur le revenu sur les plus-values réalisées lors de la cession de leurs parts ou lors du rachat de leurs parts par le Fonds, sous réserve (i) que la cession, le rachat ou la dissolution du Fonds intervienne après la période de conservation de cinq ans, (ii) et que l'Investisseur et le Fonds aient respecté l'ensemble des conditions mentionnées aux I et II de l'article 163 quinquies B du CGI durant la détention des parts et au moment de la cession (respect des engagements de conservation, de réinvestissement, et, pour le Fonds, des règles de composition de l'actif).

Les plus-values réalisées lors de la cession des Parts ou du rachat de ces parts par le Fonds demeurent soumises, dans les conditions décrites aux paragraphes 3.1.1(B) et 3.1.1(C) ci-avant, (i) aux prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % et, le cas échéant, (ii) à la CEHR de 3 % ou 4 %.

3.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France

Les développements qui suivent concernent les Investisseurs personnes morales qui sont soumis à l'impôt sur les sociétés en France dans les conditions de droit commun et qui conservent leurs Parts A pendant cinq ans au moins.

3.2.1 Dispense d'imposition des écarts de valeur liquidative

Conformément aux dispositions de l'article 209-0 A du CGI, les sociétés passibles de l'IS détenant des parts ou actions d'organismes de placement collectif doivent en principe comprendre dans le résultat imposable de chaque exercice l'écart constaté entre la valeur liquidative des parts à l'ouverture et à la clôture de l'exercice concerné (imposition selon la règle « *mark-to-market* »).

Par exception, les Investisseurs ayant souscrit ou acquis des Parts A peuvent s'abstenir d'appliquer cette règle, à condition :

- (a) que le Fonds respecte les Quotas d'investissement mentionnés au 1.1 ci-dessus, et
- (b) que les Investisseurs s'engagent à conserver les Parts A pendant au moins cinq ans à compter de leur souscription ou acquisition. L'engagement de conservation est réputé avoir été pris dès lors que l'Investisseur ne soumet pas spontanément les écarts de valeurs liquidatives à l'impôt sur les sociétés dans sa déclaration de résultat (état n° 2058 A, case XR ou XS).

En cas de rupture de l'engagement de conservation dans le délai de cinq ans, l'Investisseur concerné doit acquitter spontanément une taxe dont le montant est calculé en appliquant à l'impôt qui aurait été versé en application de l'article 209-0 A du CGI un taux de 0,75 % par mois décompté du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt sur les sociétés aurait dû être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

3.2.2 Répartitions d'actifs

Sous réserve du respect des Quotas d'investissement mentionnés au 1.1 ci-avant, les répartitions d'actifs effectuées par le Fonds bénéficient d'un régime fiscal de faveur défini à l'article 38, 5, 2° du CGI.

Sous le bénéfice de ce régime, les répartitions d'actifs sont affectées en priorité au remboursement des apports ou du prix d'acquisition et corrélativement portées en diminution du prix de revient des parts. Seul l'excédent des sommes réparties sur le montant des apports ou du prix d'acquisition est imposable.

L'excédent des sommes réparties sur le montant des apports ou sur le prix d'acquisition des Parts A, s'il est différent du montant des apports, est compris dans le résultat imposable de l'exercice au cours duquel cet excédent apparaît :

- (a) cet excédent est soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (au taux normal de 25 % porté à 25,825% lorsque la

contribution sociale de 3,3% s'applique²), en tant que plus-value à court terme, à proportion des apports effectués dans le Fonds par les Investisseurs depuis moins de deux ans à la date de la répartition ;

- (b) cet excédent est soumis au régime fiscal des plus-values à long terme, à proportion des apports effectués dans le Fonds par les Investisseurs depuis au moins deux ans à la date de la répartition.

Les répartitions ouvrant droit au régime des plus-values à long terme sont imposées au taux de 0 % si elles portent sur des sommes provenant de la cession de titres (**autres que des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées** ou des titres de sociétés établies dans un Etat ou territoire non coopératif) représentant au moins 5 % du capital de la société émettrice et détenus pendant au moins deux ans.

Les répartitions relevant du régime fiscal des plus-values à long terme qui ne portent pas sur des sommes provenant de la cession de titres de participation répondant à ces conditions sont en principe imposées au taux réduit de 15 %³.

NB : Au cas particulier, dans la mesure où les titres de sociétés composant le portefeuille seront en principe des sociétés à prépondérance immobilière compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, les répartitions d'actifs du Fonds relevant du régime fiscal des plus-values à long terme devraient généralement être imposées au taux réduit de 15 %.

3.2.3 Revenus distribués par le Fonds

Les produits (dividendes et intérêts) que le Fonds distribue aux Investisseurs sont compris dans leur résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (actuellement 25 %) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés et diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 € par période de douze mois, et de la contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises qui s'applique au premier exercice clos à compter du 31 décembre 2025.

² Auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises prévue à l'article 48 de la loi de finances pour 2025 n° 2025-127 qui s'applique au premier exercice clos à compter du 31 décembre 2025, et portant le taux effectif d'imposition à 30,98 % pour les entreprises dont le chiffre d'affaires en France excède un milliard d'euros et à 36,13 % pour celles dont le chiffre d'affaires en France excède trois milliards d'euros.

3.2.4 Plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs parts

Conformément aux dispositions de l'article 219, I, a sexies-2 du CGI, les plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat par le Fonds des Parts A relèvent du régime des plus et moins-values à long terme, à condition que ces parts soient détenues depuis au moins cinq ans à la date de la cession ou du rachat.

Les plus-values sont exonérées d'IS pour leur fraction correspondant à la part de l'actif total du Fonds représentée par des titres (**autres que des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées** ou des titres de sociétés établies dans un Etat ou territoire non coopératif) détenus depuis plus de deux ans et représentant au moins 5 % du capital de la société émettrice. Elles sont imposées au taux réduit de 15 % pour le surplus (notamment celle représentative de titres de sociétés à prépondérance immobilière) ⁴.

NB : Au cas particulier, dans la mesure où les titres de sociétés composant le portefeuille seront en principe des sociétés à prépondérance immobilière compte tenu de la stratégie d'investissement du Fonds, les plus-values réalisées par les Investisseurs lors de la cession ou du rachat de leurs parts devraient généralement être imposées au taux réduit de 15 %.

3.3 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

En principe, la fraction de la valeur des titres d'une société ou d'un fonds détenus par une personne physique entre dans le champ de l'IFI à proportion de la quote-part de ces titres représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par l'entité.

Cela étant, les biens affectés à l'activité commerciale de la société qui les détient sont exclus de l'assiette de l'IFI. A cet égard, la doctrine administrative précise expressément que tel est bien le cas des immeubles affectés à une activité de promotion ou de marchand de biens⁵.

Par conséquent, les parts du Fonds ne devraient pas entrer dans le champ de l'IFI dès lors que l'ensemble

³ Majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % et de la contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises.

⁴ Majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % et de la contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises.

⁵ BOI-PAT-IFI-20-20-20-30, n° 20.

GIDE

des immeubles détenus au travers des sociétés du portefeuille du Fonds sont effectivement affectés à une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière.