



De : Pamela Le Jeune, avocat associé

Date : 5 mars 2026

Objet : **FPS PPG EDESIA – FPS PPG EDESIA - Précisions sur le régime fiscal applicable aux investisseurs résidents fiscaux français**

La présente note a pour objet de préciser les principaux aspects du régime fiscal applicable aux investisseurs résidents fiscaux français qui investiraient dans le FPS PPG EDESIA (ci- après le « **Fonds** »).

La présente note :

- se limite aux aspects fiscaux, et ne couvre pas les aspects juridiques et comptables ;
- repose sur la réglementation actuellement applicable, qui reste susceptible d'évoluer.

A titre de rappels préalables :

- *le Fonds sera un fonds professionnel spécialisé (FPS) constitué sous forme de fonds commun de placement (FCP), et il sera géré par PIERRE 1^{ER} GESTION en qualité de société de gestion agréée par l'AMF ;*
- *il est prévu :*
 - *qu'aucune personne physique ne détienne plus de 10 % des parts du Fonds ;*
 - *que le Fonds investisse dans des actifs immobiliers via une ou des sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) dans les conditions de droit commun ;*
 - *l'objet du Fonds est essentiellement l'investissement dans l'immobilier locatif: dans ce cadre, les immeubles détenus directement ou indirectement par la ou les sociétés IS correspondront à des investissements à moyen ou long terme ;*
 - *à titre accessoire, le Fonds pourra réaliser des opérations à court terme (dont opérations dites « marchand de biens » : achat-revente d'immeubles), via une autre société IS ;*

Paris – Marseille – Lyon – Nantes – Montpellier – Bordeaux – Lille – Aix-en-Provence
www.squairlaw.com

Squair AARPI est une Association d'Avocats à Responsabilité Professionnelle Individuelle inscrite aux Barreaux de Paris, Lyon, Nantes, Montpellier, Bordeaux, Aix-en-Provence (Siret 849 708 128). Une liste des associés de Squair AARPI est consultable à son siège parisien.



- *en tant que fonds de capitalisation, il n'est pas prévu que le Fonds procède à des distributions aux investisseurs ; les investisseurs ne devraient donc recevoir de liquidités qu'en cas de rachat de leurs parts par le Fonds (voire de cession de leurs parts dans le Fonds), et/ou à l'occasion de la liquidation du Fonds.*

I- ASPECTS FISCAUX SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER TOUS LES INVESTISSEURS

A- Précisions générales sur le Fonds et les investisseurs

1/ En tant que copropriété d'instruments financiers et de dépôts n'ayant pas la personnalité morale¹, le Fonds se situe hors du champ d'application de l'IS.

Il n'y aura pas d'imposition au niveau du Fonds (sorte de transparence fiscale), et ce sans ambiguïté possible dans la mesure où aucun investisseur personne physique ne détiendra, directement, par personne interposée ou par l'intermédiaire d'une fiducie, plus de 10 % des parts du FPS².

2/ Hormis le dispositif d'imposition des écarts de valeur liquidative, applicable à l'essentiel des investisseurs résidents français relevant de l'IS (cf. III-A- ci-après), les investisseurs ne seront imposés que si des sommes leur sont distribuées/réparties³ ou en cas de cession ou de rachat des parts qu'ils détiennent dans le Fonds.

B- Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'investissement, direct ou indirect (via une holding personnelle par exemple), réalisé dans le Fonds est passible de l'IFI, à hauteur de la fraction de sa valeur vénale représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement⁴ (« **Ratio IFI** »).

Ce Ratio IFI sera calculé tous les ans au niveau du Fonds, sur la base de la situation au 1^{er} janvier de l'année considérée, et communiqué aux investisseurs, pour leur permettre de remplir leurs obligations éventuelles en matière d'IFI vis-à-vis des services fiscaux français.

C- Droits d'enregistrement

Aucun droit d'enregistrement n'est applicable en cas de souscription des parts du Fonds, de cession ou de rachat⁵.

¹ Cf. Articles L214-8 et L214-54 du Code monétaire et financier.

² En cas de détention supérieure à 10 % par un investisseur personne physique, un risque résiduel d'imposition subsiste, compte tenu de la rédaction de l'article 150-0 A, III-2, du Code général des impôts (CGI).

³ Cf. Article 137 bis du CGI. S'agissant d'un fonds de capitalisation, il est rappelé qu'aucune distribution ou répartition n'est prévue par le Fonds.

⁴ Cf. Article 965, 2^o alinéa 1, du CGI.

⁵ Cf. notamment articles 832 et 749 du CGI.

II- ASPECTS FISCAUX APPLICABLES AUX INVESTISSEURS PERSONNES PHYSIQUES

S'agissant d'un fonds de capitalisation, les investisseurs personnes physiques ne seront imposés qu'en cas de réalisation d'un profit (gain net), au titre du rachat (ou cession) des parts du Fonds, ou à la dissolution du fonds en l'absence de rachat.

A- Cas général

C'est le régime des plus-values mobilières qui sera appliqué⁶, à savoir :

- En principe, une soumission au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU ou « flat tax ») de 31,4 % (comprenant 18,6 % de prélèvements sociaux et 12,8 % d'imposition), ou
- Sur option globale et irrévocable, une soumission au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR) ; les 18,6 % de prélèvements sociaux restant applicables.

Le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) s'appliquera en sus⁷, tout comme la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)⁸.

Barème de la CEHR

Fraction du revenu fiscal de référence	Taux applicable	
	Contribuable célibataire, veuf, séparé ou divorcé	Contribuable marié ou pacsé, soumis à imposition commune
Inférieure ou égale à 250 000 €	0 %	0 %
Comprise entre 250 001 € et 500 000 €	3 %	
Comprise entre 500 001 € et 1 000 000 €	4 %	3 %
Supérieure à 1 000 000 €		4 %

⁶ Cf. Article 150-0 A, II-4, du CGI.

⁷ Cf. Article 223 sexies du CGI. Application de la CEHR aux personnes physiques dont le revenu fiscal de référence (apprécié au niveau de leur foyer fiscal) excède 250 K€ pour un contribuable célibataire, veuf, séparé ou divorcé, ou 500 K€ pour un contribuable marié, pacsé ou soumis à imposition commune.

⁸ Cf. Article 224 du CGI. La CDHR est destinée à assurer une imposition minimale de 20 % des personnes physiques dont le revenu fiscal de référence excède les seuils précités (250 K€ pour une personne seule et 500 K€ pour un couple).

B- Cas spécifique de l'inscription des parts du FPS PPG EDESIA dans un PEA ou PEA-PME

Les investisseurs en remplissant les conditions (en particulier, investisseurs ne détenant pas, directement et/ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés détenues par le Fonds) pourront loger les parts du Fonds au sein d'un PEA et/ou dans un PEA-PME.

C'est alors la fiscalité du PEA - PEA-PME qui s'applique, résumée succinctement dans le tableau ci-dessous (le cas échéant, application de la CEHR et/ou de la CDHR en sus) :

Date du retrait	Fiscalité
Avant 5 ans	Gains soumis au PFU (12,8 %) ou sur option globale au barème progressif de l'IR Dans tous les cas, + 18,6 % de prélèvements sociaux
Au-delà de la 5 ^{ème} année	Gains exonérés d'IR, mais soumis aux 18,6 % de prélèvements sociaux

III- ASPECTS FISCAUX APPLICABLES AUX INVESTISSEURS IS

A titre préalable, il est précisé que la notion d'investisseurs soumis à l'IS (« Investisseurs IS ») renvoie à l'ensemble des sociétés soumises à l'IS, de plein droit ou sur option, et ce quelle que soit leur forme sociale (SA, SAS, SCI...).

A- Mécanisme d'imposition annuelle des écarts de valeur liquidative

Les Investisseurs IS seront imposés en principe, à la clôture de chaque exercice, sur l'écart constaté entre la valeur liquidative des parts du Fonds à la date de clôture de l'exercice (N) (valeur qui leur sera transmise par *PIERRE I^{ER} GESTION* en tant que société de gestion) et la valeur liquidative des parts du Fonds à la clôture de l'exercice précédent (N – 1) (ou à la date d'acquisition/souscription des parts du Fonds en cas d'acquisition/souscription en cours d'exercice)⁹.

Cette disposition est purement fiscale : l'écart de valeur liquidative (positif ou négatif) est pris en compte extra-comptablement (imprimé fiscal n° 2058-A) et il est imposé selon les règles de droit commun (soit une soumission à l'IS au taux de 25 % dans le cas général).

⁹ Cf. Article 209-0 A du CGI, et doctrine administrative BOI-IS-BASE-10-20-10-12/09/2012 et BOI-IS-BASE-10-20-20-12/09/2012.



En cas de cession ultérieure des titres du Fonds (ou de leur rachat), le résultat imposable de l'investisseur au titre de cette cession est déterminé à partir du prix d'acquisition (ou de souscription) des titres, corrigé du montant des écarts de valeur liquidative ayant été pris en compte antérieurement au titre du principe sus-énoncé (ce qui permet d'éviter toute double imposition).

Il existe des exceptions au principe d'imposition des écarts de valeur liquidative :

- Pour les fonds « actions » : fonds dont l'actif est composé de façon constante à 90 % (en valeur réelle) au moins d'actions ou de certificats émis par des sociétés ayant leur siège dans l'UE et qui sont soumises à l'IS ou à un impôt équivalent¹⁰.
 - *Au cas particulier, il résulte de notre échange avec PIERRE 1^{ER} GESTION que cette exception devrait trouver à s'appliquer au Fonds.*
 - *Ce point sera à vérifier tous les ans au niveau du Fonds, et à confirmer ou infirmer auprès des Investisseurs IS.*
- Pour certains investisseurs : à savoir les Investisseurs IS qui sont des entreprises exerçant majoritairement leur activité dans le secteur de l'assurance sur la vie ou de capitalisation, ou sont certains organismes de retraite¹¹.

B- Imposition du gain net de rachat (ou de cession)

Les Investisseurs IS seront soumis à l'IS de droit commun, soit 25 % dans le cas général¹², sur le gain net qu'ils réaliseront au titre de leur sortie du Fonds (en tenant compte, le cas échéant, des écarts de valeur liquidative déjà imposés ou déduits fiscalement : cf. III-A- ci-avant).

C- Taxe de 3 %

Les investisseurs du Fonds autres que des personnes physiques pourront être soumis à la taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles détenus et situés en France (ci-après la « **Taxe de 3 %** »).

¹⁰ Le ratio de 90 % sera considéré comme respecté si, pour chaque semestre civil, la moyenne journalière de la valeur réelle des titres éligibles est au moins égale à 90 % de la moyenne journalière de la valeur réelle de l'ensemble des actifs.

¹¹ Cf. Article 209-0 A du CGI : « les fonds de retraite professionnelle supplémentaire mentionnés à l'article L. 381-1 du code des assurances, les mutuelles ou unions de retraite professionnelle supplémentaire mentionnées à l'article L. 214-1 du code de la mutualité ou les institutions de retraite professionnelle supplémentaire mentionnées à l'article L. 942-1 du code de la sécurité sociale ».

¹² Cf. Article 219, I. du CGI. Taux de 25 % hors contribution additionnelle sur l'IS ; taux de 15 % le cas échéant applicable à hauteur d'une base limitée à 42.500 €.



De nombreux cas d'exonération sont susceptibles de s'appliquer (cf. Annexe).

En raison de la solidarité de paiement en la matière, il est nécessaire que chaque investisseur soit en mesure de justifier auprès du Fonds (et de sa société de gestion) de l'exonération de Taxe de 3 % dont il bénéficie, ou de la Taxe de 3 % qu'il a payé.

A défaut d'une telle justification (à fournir à l'origine de l'investissement et/ou tous les ans selon le cas de figure), la société de gestion aura vocation à séquestrer le montant du risque de paiement que l'investisseur défaillant ferait courir au Fonds.

Au cas particulier :

- Il est prévu que le Fonds (et ses filiales le cas échéant) souscrive des déclarations n° 2746 tous les ans, pour être exonéré de Taxe de 3 % ;
- La société de gestion du Fonds fournira tous les ans, aux investisseurs autres que des personnes physiques, les informations à sa disposition dont ces derniers auront besoin pour être eux-mêmes exonérés de Taxe de 3 %, ou pour acquitter la Taxe de 3 %.



ANNEXE : PRÉCISIONS SUR LE RÉGIME DE LA TAXE DE 3 %¹³

1/ Les entités juridiques (personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables) qui, directement ou par entité interposée (quel que soit le nombre d'entités interposées), possèdent un ou plusieurs immeubles (bâti ou non) situés en France ou sont titulaires de droits réels (par exemple, usufruit) portant sur des immeubles situés en France sont en principe redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale desdits immeubles ou droits : la « Taxe de 3 % ».

- La Taxe de 3 % est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des biens immobiliers régulièrement inscrits en stock.
- Les dettes, y compris celles contractées pour acquérir les immeubles, ne sont pas déductibles de l'assiette de la Taxe de 3 %.
- La Taxe de 3 % est due quel que soit le nombre de personnes interposées entre le ou les immeuble(s) situé(s) en France et leur propriétaire ultime.
- La taxe n'est due que par la personne qui, lorsqu'il existe une chaîne de détention, est la plus proche des immeubles ou droits immobiliers et n'est pas exonérée en raison d'une déclaration annuelle souscrite ou d'un engagement de communiquer pris. Cependant, toute personne morale interposée entre le ou les débiteurs de la taxe et les immeubles ou droits immobiliers est solidairement responsable du paiement de cette taxe.

2/ Il existe de nombreux cas d'exonération de Taxe de 3 %. Elle n'est ainsi pas applicable :

- Aux Etats souverains et institutions publiques ;
- Aux entités juridiques dont les actifs immobiliers situés en France représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou indirectement ;
- Aux entités juridiques cotées, (entités dont les actions (ou parts ou autres droits) font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé) et à leurs filiales, directes ou indirectes, détenues à 100 % ;
- Aux entités juridiques qui, ayant leur siège (au sens siège de direction effective), en France, dans un autre Etat membre de l'Union européenne, ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité contenant une clause de non-discrimination (égalité de traitement), soit :

¹³ Cf. Article 990 D et suivants du CGI.



- Détiennent une quote-part dans les actifs immobiliers français inférieure à 100.000 € ou à 5 % de la valeur vénale de ces biens ; ou
- Ont été instituées en vue de gérer des régimes de retraite ou sont des organismes reconnus d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée et dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers ; ou
- Sont des SPPICAV ou FPI autres que des OPCI Professionnels, ou leurs équivalents étrangers ; ou
- Ont souscrit un engagement de communiquer certaines informations à la demande de l'administration fiscale ou déposent chaque année une déclaration n° 2746 au plus tard le 15 mai ; dans les deux cas (engagement, à respecter en cas de demande des services fiscaux, ou déclaration auprès des services fiscaux), les informations requises portent sur :
 - La situation, la consistance et la valeur des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier ;
 - L'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres de l'entité juridique considérée ; et
 - Le nombre d'actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux ;
 - Les informations précitées ne sont exigées que pour ceux qui détiennent plus de 1 % des titres de l'entité juridique considérée.

*