

Doctrine

LES TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE DÉTENUS PAR DES RÉSIDENTS LUXEMBOURGEOIS DOIVENT-ILS ÊTRE SOUMIS À L'IFI ?

FRANCE-LUXEMBOURG

BENOÎT DAMBRE

AVOCAT ASSOCIÉ, ANDERSEN SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Il est fréquent que des résidents luxembourgeois détiennent des immeubles en France via une société interposée, généralement une société de droit luxembourgeois.

Cette structuration obéit principalement à des objectifs non fiscaux (absence d'indivision, financement, gouvernance de la société¹, etc.).

Une décision récente de la Cour de cassation (Cass. com., 2 avril 2025, n° 23-14.568 F-D, *RJF*, juillet 2025, n° 563) est toutefois venue jeter le trouble en jugeant que les résidents du Luxembourg sont imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF »), dès lors que les parts de sociétés à prépondérance immobilière en France (« SPI ») sont considérées comme des immeubles pour l'application de l'ancienne convention fiscale entre la France et le Luxembourg du 1^{er} avril 1958 modifiée.

Après avoir analysé cette décision rendue en matière d'ISF dans le cadre de l'ancienne convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 (I), il conviendra d'en apprécier la portée en matière d'IFI au regard de la Nouvelle Convention fiscale du 20 mars 2018 (II).

I. L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 2 AVRIL 2025 CONFIRME LE CARACTÈRE IMPOSABLE À L'ISF DES PARTS DE SPI DÉTENUES PAR DES RÉSIDENTS LUXEMBOURGEOIS...

A. Rappel des faits

Un couple de contribuables fiscalement domiciliés au Luxembourg était associé de deux sociétés civiles immobilières (« SCI ») françaises, n'ayant pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés, qui relevaient donc du régime de transparence fiscale (article 8 du CGI). Ces sociétés détenaient des immeubles sis en France.

Les époux avaient souscrit une déclaration d'ISF au titre de l'année 2017 incluant dans leur patrimoine imposable les parts des deux SCI. Ils se sont ensuite ravisés et ont déposé une réclamation en vue d'obtenir la restitution de l'ISF acquitté selon eux à tort, au motif que les parts de SCI étaient des biens *mobiliers* et non des biens *immobiliers*, de sorte qu'ils n'étaient pas imposables en France, sur le fondement de la convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958.

L'administration fiscale, puis les juges du fond, ont rejeté leur demande². C'est dans ce contexte qu'un pourvoi a été soumis par les époux à la Cour de cassation.

B. Le droit applicable en 2017

1) Contrairement au Conseil d'État³, la Cour de cassation n'applique pas le principe de subsidiarité des conventions ou de « priorité » du droit interne, mais se réfère directement aux stipulations de la convention fiscale applicable, en vertu du principe de la hiérarchie des normes⁴.

2) La convention fiscale applicable au 1^{er} janvier 2017, date du fait générateur de l'ISF dû au titre de 2017, était la convention franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 modifiée (ci-après la « Convention »).

Aux termes du paragraphe de l'article 20 de la Convention relatif aux impôts sur la fortune, si la fortune consiste en des « *biens immobiliers* et accessoires »⁵, l'impôt ne peut être perçu que dans l'État qui est autorisé à imposer le revenu qui provient de ces biens. Pour tous les autres éléments de la fortune, l'impôt ne peut être perçu que dans l'État du domicile.

Cet article 20 de la Convention invite alors à se reporter à son article 3, 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, relatif aux revenus des « biens immobiliers ».

1. Voir nos précédentes observations in « Structuration des investissements immobiliers en France », in *Revue Internationale du Patrimoine*, 2020/1, n° 4, p. 80.

2. Paris, pôle 5, 10^e ch., 12 décembre 2022, n° 21/03713.

3. CE, ass., 28 juin 2022, n° 232276, *min. c. Sté Schneider Electric* : *Dr. fisc.*, 2002, n° 36, comm. 657.

4. Cass., ass. plén., 2 octobre 2015, n° 14-14.256 (n° 622 PB-RI).

5. Italiques ajoutées.

Cet article 3 de la Convention stipule en son premier paragraphe 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 paragraphe 3 du même article stipule 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 de l'article 3 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 ».

3) *Stricto sensu*, la Convention se contente de répartir le droit d'imposer les « biens immobiliers », sans définir ce qu'il convient d'entendre par cette notion. La Convention ne contient pas, non plus, de « directive d'interprétation » spécifique aux biens immobiliers, à l'instar du paragraphe 2 de l'article 6 de la convention modèle OCDE⁶, ou de directive générale d'interprétation à l'instar du paragraphe 2 de l'article 3 de cette même convention modèle⁷ (à la différence, on le verra, de la Nouvelle Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018).

C. La procédure

Dans ce contexte, les requérants avaient fait valoir, devant la cour d'appel de Paris, que les juges de première instance avaient opéré une confusion entre la qualification et la compétence pour imposer le bien, et que les parts qu'ils détenaient étaient des biens *meubles*, de sorte que le droit d'imposer revenait au Luxembourg, État de leur résidence. Dit autrement, ce n'est pas parce que la Convention donne à la France le droit d'imposer les revenus des « biens immobiliers » qu'elle qualifie les parts de SCI comme étant des biens immobiliers.

Ils s'appuyaient également sur le fait qu'à la différence des conventions fiscales conclues avec les États-Unis, l'Allemagne ou l'Espagne, la Convention ne réservait pas à l'État du *situs* de l'immeuble l'imposition des parts de SPI.

La cour d'appel avait rejeté leur raisonnement, en jugeant que « la convention franco-luxembourgeoise *assimile* les titres de sociétés à prépondérance immobilière à des biens immobiliers »⁸.

C'est cette décision qui était contestée devant la Cour de cassation, au motif qu'elle méconnaissait les stipulations des articles 3 et 20 de la Convention, sur la notion de « bien immobilier ». Accessoirement, les requérants faisaient valoir que la cour d'appel avait méconnu l'article 8 du CGI et l'article 3 de la Convention, ce dernier renvoyant aux seules sociétés qui « n'ont pas de personnalité distincte de leurs membres », à savoir les sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dont les titres sont assimilés à des immeubles par l'article 1655 *ter* du CGI (sociétés dites « transparentes », par opposition aux sociétés dites « translucides » visées à l'article 8 du même code).

D. Position de la Cour de cassation

Dans un arrêt inédit, la Cour de cassation rejette les arguments avancés par les requérants et considère, sans autre motivation, qu'il résulte de la combinaison des articles 3 et 20 de la Convention « 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 »⁹ (pt 12).

Elle estime par ailleurs que dès lors que les SCI relevaient des dispositions de l'article 8 du CGI, leurs résultats étant déclarés par chaque associé à hauteur de sa participation dans la catégorie des revenus fonciers, c'est à bon droit que la cour d'appel a appliqué l'article 3, paragraphe 3, de la convention précitée, « peu important que ces sociétés disposent par ailleurs d'une personnalité fiscale propre » (pt 12).

II. ...MAIS SA PORTÉE DEMEURE INCERTAINE

La portée de cette décision, qui sème le trouble parmi de nombreux résidents luxembourgeois, nous semble incertaine (A). En tout état de cause, il existe des *arguments sérieux pour soutenir que cette décision n'est pas transposable dans le cadre de la Nouvelle Convention* (B).

6. « L'expression "biens immobiliers" a le sens que lui attribue le droit de l'État contractant où les biens considérés sont situés ».

7. « 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 attribue ».

8. Italiques ajoutées.

9. *Ibid.*

A. Une décision surprenante

Cette décision peut surprendre, et ce pour plusieurs raisons.

1) En premier lieu, cette décision (non publiée) semble contredire la position exprimée par l'assemblée plénière de la Cour de cassation dans un arrêt rendu « pour dire droit » du 2 octobre 2015 (n° 14-14.256, P+B+R+1, *DGFiP c. Eslagh et a.*)¹⁰, dans lequel elle avait affirmé que « les parts d'une société monégasque constituaient des biens incorporels de nature mobilière »¹¹.

Certes, cette décision a été rendue dans le cadre d'une autre convention fiscale, à savoir la convention franco-monégasque du 1^{er} avril 1950, qui n'était pas rédigée de façon strictement identique à la convention franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958 modifiée. À la différence de cette dernière, la convention franco-monégasque renvoyait au droit interne aux fins d'interprétation de la notion de « biens immobiliers ».

Ainsi, dans le cadre franco-monégasque, la question de savoir si un bien ou un droit a un caractère immobilier devait être résolue d'après la législation de l'État dans lequel est situé le bien considéré ou le bien sur lequel porte le droit envisagé. Les parts d'une société constituant des biens mobiliers, la convention franco-monégasque retirait à la France son droit d'imposer.

Cela étant, on peut soutenir que l'absence d'une telle clause de renvoi au droit interne dans la convention franco-luxembourgeoise de 1958 ne devrait pas changer le raisonnement qui commande de s'interroger avant tout sur la nature mobilière ou immobilière des parts de SCI.

Dit autrement, en l'absence de définition d'un « bien immobilier » dans la convention applicable, quand bien même on admettrait qu'il convient de se référer au seul droit *fiscal* français, on y rechercherait en vain une définition de la notion de « bien immobilier ». À l'inverse, le droit civil définit clairement ce qu'il convient d'entendre par bien immobilier (articles 517 et suivants du Code civil).

2) En second lieu, l'arrêt de la Cour de cassation du 2 avril 2015 nous semble surprenant sur le fond.

La référence faite par la Cour au paragraphe 3 de l'article 3 de la Convention, qui soumet au régime des revenus immobiliers 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 celle de leurs membres pour l'application des impôts » visés à l'article 1^{er}, paraît surprenante car les sociétés visées par ce texte devraient selon nous s'entendre comme les sociétés immobilières *transparentes* mentionnées à l'article 1655 *ter* du CGI, et non les SCI translucides qui relèvent de l'article 8 du même code.

Il est donc surprenant que la Cour écarte comme dépourvu de pertinence le fait que les SCI ont bel et bien une personnalité fiscale propre.

La référence faite par la Cour au paragraphe 4 de ce même article 3 nous semble tout aussi contestable, car le fait que le régime des cessions de titres visé par ce texte soit aligné sur le régime des plus-values immobilières n'implique pas que les titres sont, pour autant, des « biens immobiliers ».

3) On peut craindre que cette décision de la Cour de cassation ait été influencée par la position du Conseil d'État dans sa décision du 24 février 2020 (CE, 24 février 2020, n° 436392 ; CE (na), 27 décembre 2021, n° 451625)¹², également contestée par la doctrine la plus autorisée¹³. Comme on le sait en effet, le Conseil d'État assimile désormais les parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière à des biens immobiliers, pour l'imposition des plus-values, dans le cadre de la convention franco-belge du 10 mars 1964 modifiée.

B. Cette décision est-elle transposable dans le cadre de la Nouvelle Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018 en matière d'IFI ?

1) L'ISF ayant été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à compter du 1^{er} janvier 2018¹⁴, et une Nouvelle Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018 (ci-après la « Nouvelle Convention ») étant entrée en vigueur le 19 août 2019, il convient de s'interroger sur la portée de l'arrêt précité du 2 avril 2015 sur la situation des résidents du Luxembourg à compter du 1^{er} janvier 2020.

Nota bene : nous ne reviendrons pas ici sur la situation des contribuables au regard de l'ISF, pour nous concentrer uniquement sur l'IFI.

10. Cass., ass. plén., 2 octobre 2015, *Eslagh*, n° 14.14.256, P+B+R+1, *Dr. fisc.*, 2015, n° 46, comm. 679, note Ch. LAROCHE ; Cette décision est d'autant plus importante qu'elle a clos une « saga jurisprudentielle » en revenant sur une position contraire de la chambre commerciale de la Cour de cassation (Cass. com., 9 octobre 2012, n° 11-22.023, *Dr. fisc.*, 2013, n° 6, comm. 144, note Ch. LAROCHE).

11. Italiques ajoutées.

12. Voir nos observations in « Actualité sur la fiscalité des plus-values immobilières en France des résidents belges », in *Revue Internationale du Patrimoine*, 2023/1, n° 12.

13. Br. GOUTHIERE, *Les impôts dans les affaires internationales*, 18^e éd., Lefebvre Francis, 2024, n° 9450 ; Voir également D. GUTMANN, *Méthode d'interprétation des conventions fiscales*, Encyclopédie de Fiscalité Internationale, doctrine, § 14, et M. LEDÉE et J. SAÏAC, « Chronique d'actualité – Patrimoine », *FI*, 2020/2, n° 29, spéc. n° 15, cités dans son importante publication par E. DINH, « Les parts de sociétés à prépondérance immobilière sont-elles réellement des biens immobiliers au sens des conventions fiscales ? », *Dr. fisc.*, 2025, n° 26, comm. 236.

14. L'article 31 de la loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017 (n° 2017-1837) publiée au JO du 31 décembre 2017 a créé un impôt sur la fortune immobilière ou « IFI », qui s'applique depuis le 1^{er} janvier 2018 et qui se substitue à l'ISF à compter de cette date.

Rappelons à titre liminaire que l'administration fiscale a confirmé que la Nouvelle Convention s'applique, côté français, à l'IFI, et côté luxembourgeois à l'impôt sur la fortune (BOI-INT-CVB-LUX-10, n^{os} 280 et 290, à jour au 23 février 2021).

2) Deux thèses sont ici en présence.

a) Selon une première thèse, qui semble minoritaire¹⁵ mais qui n'empêche pas l'administration fiscale française de multiplier les redressements en matière d'IFI, la décision précitée de la Cour de cassation du 2 avril 2025 serait transposable à la Nouvelle Convention, de sorte que les résidents luxembourgeois seraient redevables de l'IFI sur la fraction de la valeur des titres des sociétés interposées représentatives d'immeubles sis en France.

Cette thèse s'appuie sur la généralité des termes utilisés par la Cour de cassation dans sa décision précitée du 2 avril 2025, dont il découle qu'il faudrait distinguer entre :

- d'une part, les conventions fiscales — *en ce compris la Nouvelle Convention franco-luxembourgeoise* — qui ne comportent *aucun dispositif spécifique* permettant d'imposer les parts ou actions de sociétés immobilières, qui devraient néanmoins être assimilées à des biens immobiliers pour la fraction représentative d'immeubles sis en France. Dans ce cas, les non-résidents luxembourgeois seraient redevables de l'IFI à hauteur de la composante « immobilière française » de la valeur de leurs titres ;
- d'autre part, les conventions fiscales permettant *spécifiquement* à la France d'assujettir à l'impôt sur la fortune les parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière¹⁶, auquel cas il faudrait distinguer entre :
 - le cas des sociétés ou organismes à prépondérance immobilière en France : dans ce cas, l'IFI serait applicable à hauteur de la composante « immobilière française » des titres ;
 - dans la négative, la France perdrait le droit d'imposer, même à hauteur de la composante « immobilière française » des titres.

Selon cette première thèse, contestable (voir *infra* **b**), les personnes résidentes du Luxembourg concernées, qui n'auraient pas déposé de déclaration d'IFI, s'exposeraient à un rappel d'impôt en France au titre des années

non prescrites. La prescription sexennale étant applicable en l'absence de dépôt de déclaration, un tel redressement pourrait viser les années 2020 à 2026 incluses (jusqu'au 31 décembre 2026). En effet, en matière d'IFI, le droit de reprise de l'administration fiscale française s'exerce jusqu'à l'expiration de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'impôt (article 186 du Livre des procédures fiscales).

b) Selon une *seconde thèse* en revanche¹⁷, qui nous semble plus robuste, *l'arrêt du 2 avril 2025 ne serait pas transposable en matière d'IFI dans le cadre de la Nouvelle Convention franco-luxembourgeoise*, pour les raisons suivantes.

i) À titre liminaire, on pourra relever qu'on peine à comprendre pourquoi la France insisterait, dans certaines conventions fiscales, à préciser qu'elle conserve son droit d'imposer les immeubles détenus *indirectement* via des sociétés interposées par des non-résidents, alors que cette précision ne figure *pas* dans la convention franco-luxembourgeoise signée le 20 mars 2018, signée après l'entrée en vigueur de l'IFI, à l'inverse par exemple de la Nouvelle Convention franco-belge (non encore entrée en vigueur). On pourrait donc soutenir que, si telle avait été la volonté des signataires de la Nouvelle Convention, il eût été aisé de le préciser expressément¹⁸.

C'est d'ailleurs ce que soulignait la Cour de cassation dans son bulletin d'information commentant l'arrêt précité du 2 octobre 2015¹⁹.

Mais cet unique argument, fondé sur l'interprétation de la volonté des parties, peu documentée, ne convainc pas entièrement.

ii) Aussi, il convient de revenir au texte de la Nouvelle Convention qui, à la différence de « l'ancienne » convention du 1^{er} avril 1958 — mais à l'instar de la convention fiscale franco-monégasque précitée — contient deux *directives d'interprétation* par renvoi au droit interne.

La première directive d'interprétation, générale, stipule que : « 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, 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*

15. Voir, en ce sens, les observations — empreintes d'une grande prudence et « au conditionnel » — publiées au *Bulletin Fiscal*, juillet 2025, n^o 535, et à la *Revue de Jurisprudence Fiscale*, juillet 2025, paragraphe 563.

16. C'est le cas, par exemple, de la convention fiscale franco-autrichienne du 26 mars 1993 (art. 22, § 1^{er}, *lit. b*), de la convention franco-suédoise du 27 novembre 1990 (art. 22, § 2), de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959 (art. 19, § 2), de la convention franco-italienne du 5 octobre 1989 (pt 11 du protocole annexé) et de la convention franco-américaine du 31 août 1994 (art. 23, § 1^{er}, *lit. b*).

17. Voir, en ce sens, E. DINH, *Dr. fisc.*, 2025, n^o 18, comm. 199, §§ 10 et s.

18. Dans le même sens, l'avocat général M. Le Mesle observe, dans son avis rendu sous l'arrêt de la Cour de cassation du 2 octobre 2015 précité, que : « Si le législateur français a décidé que la mutation à titre gratuit de sociétés de cette sorte devait être imposée en France dès lors que leur actif est majoritairement constitué d'immeubles situés en France, il n'en a pas, pour autant, fait des biens immobiliers. Au demeurant, si les parts de "SPI" relevaient par nature de la rubrique "immeubles et droits immobiliers", les conventions les plus récentes (avec l'Allemagne, l'Italie...) n'auraient pas eu besoin de le préciser expressément ». Dit autrement, si la France avait entendu imposer les immeubles détenus « indirectement » par des résidents du Luxembourg, elle aurait pu le préciser expressément dans la Nouvelle Convention.

19. Cour de cassation, Bulletin d'information, 1^{er} mars 2016, n^o 837.

le droit fiscal de cet État prévalant sur le sens que lui attribuent les autres branches du droit de cet État »²⁰.

La seconde directive d'interprétation, *spécifique*, se trouve au paragraphe 2 de l'article 6 de la Nouvelle Convention, qui stipule que : « *L'expression "biens immobiliers" a le sens que lui attribue le droit de l'État contractant où les biens considérés sont situés.* L'expression comprend en tous cas les accessoires, le cheptel et les équipements des exploitations agricoles et forestières, les droits auxquels s'appliquent les dispositions du droit privé concernant la propriété foncière, l'usufruit des biens immobiliers et les droits à des paiements variables ou fixes pour l'exploitation ou la concession de l'exploitation de gisements minéraux, sources et autres ressources naturelles ; les navires, les aéronefs et les véhicules ferroviaires ne sont pas considérés comme des biens immobiliers »²¹.

Or, cette rédaction est proche de celle retenue dans la convention fiscale franco-monégasque du 1^{er} avril 1950 ayant fait l'objet de l'arrêt de principe du 2 octobre 2015 précité.

Cette convention stipule bien au paragraphe 2 de son article 2 que « La question de savoir si un bien ou un droit a le caractère immobilier sera résolue d'après la législation de l'État dans lequel est situé le bien considéré ou le bien sur lequel porte le droit envisagé ».

Compte tenu de l'approche civiliste retenue dans la décision de principe de la Cour de cassation du 2 octobre 2015, nous ne voyons pas comment une juridiction judiciaire, compétente en matière d'IFI, pourrait s'écarter de cette décision pour conférer à des parts de sociétés — même à prépondérance immobilière — un caractère « immobilier ».

Cette conclusion nous semble devoir s'imposer nonobstant la directive interprétative prévue par le e) de l'article 1^{er} de cette même convention franco-monégasque qui prévoit que « Dans l'application des dispositions de la présente convention par l'une ou l'autre des parties contractantes, tout terme qui n'est pas défini autrement aura, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, la signification que lui donnent les lois dudit État contractant *relatives aux impôts* qui font l'objet du présent accord »²².

Certes, ce paragraphe e) de l'article 1^{er} de la convention franco-monégasque ne fait pas *expressément* mention de la « prévalence » du droit fiscal « sur le sens que lui attribuent les autres branches du droit de cet État » (comme c'est le cas de la Nouvelle Convention franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018). Mais cette indication ne nous semble pas nécessaire dès lors que la prévalence est ici « implicite », le e) précité visant « la signification que lui donnent les lois dudit État contractant *relatives aux impôts* »²³ visés par la Convention.

Cette rédaction, ancienne mais très proche donc de celle retenue dans la Nouvelle Convention du 20 mars 2018, n'a *pas* pour autant conduit la Cour de cassation, en octobre 2015, à définir les parts de sociétés comme des « biens immobiliers » relevant de l'article 2 (« immeubles et droits immobiliers imposables dans l'État où ils sont situés »), mais comme des « autres biens » imposables dans l'État où le de *cujus* était domicilié (article 6).

iii) Accessoirement, mais il s'agit ici d'un raisonnement « par l'absurde » dont on connaît les limites, toute décision contraire reviendrait à conférer aux parts de sociétés interposées, même à prépondérance immobilière, une « double nature » : immobilière pour la fraction représentative d'immeubles, et « mobilière » pour le reste, ce qui serait pour le moins inédit. Comme l'a rappelé la Cour de cassation dans son rapport annuel 2015 publié le 6 septembre 2015, commentant précisément son arrêt de plénière précité du 2 octobre 2015, « [...] il ne peut y avoir en droit civil et en droit fiscal une définition différente des parts de société qui, selon le premier, seraient des meubles et, selon le second, des immeubles. Comme l'ont relevé plusieurs commissaires du gouvernement (devenus rapporteurs publics, voir L. Olléon, "Autonomie du droit fiscal : Le moribond se porte bien", *RJF* n° 5, mai 2002, p. 355), il y a nécessairement une appropriation par le juge fiscal des notions civilistes, et de citer comme exemple la notion de propriété qui s'interprète nécessairement au regard du droit civil, car c'est le code civil qui la définit ».

Une confirmation de la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation du 2 octobre 2015²⁴, mais dans le cadre de la Nouvelle Convention franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018, présenterait le mérite de la sécurité juridique que tout particulier est en droit d'attendre du juge de l'impôt. ■

20. Italiques ajoutés.

21. *Ibid.*

22. *Ibid.*

23. *Ibid.*

24. *Supra*, note n° 10.