

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

8 M-2-08

N° 60 du 6 JUIN 2008

PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS. EXONERATION DES CESSIONS REALISEES AU PROFIT D'ORGANISMES EN CHARGE DU LOGEMENT SOCIAL OU AU PROFIT DES COLLECTIVITES TERRITORIALES EN VUE DE LEUR CESSION A L'UN DE CES ORGANISMES. PROROGATION ET EXTENSION DU DISPOSITIF AUX CESSIONS REALISEES AU PROFIT DE CERTAINS ETABLISSEMENTS PUBLICS. ARTICLES 34 ET 42 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2008 (LOI N°2007-1822 DU 24 DECEMBRE 2007)

(C.G.I., art. 150 U-II, 7° et 8°)

NOR : ECE L 08 20622 J

Bureau C 2

P R E S E N T A T I O N

L'article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a mis en place une nouvelle exonération temporaire en faveur des plus-values immobilières réalisées lors de la cession par les particuliers de biens immobiliers au profit d'organismes en charge du logement social, codifiée au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI).

L'article 15 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complétant à cet effet d'un 8° le II de l'article 150 U précité du CGI, a étendu cette exonération aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'une collectivité territoriale en vue de leur cession ultérieure à un organisme en charge du logement social.

Ces deux exonérations étaient limitées aux plus-values réalisées lors de cessions intervenues au plus tard le 31 décembre 2007.

Enfin, l'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) a étendu ces exonérations, dans les mêmes conditions, aux plus-values réalisées par les contribuables fiscalement domiciliés hors de France soumis à l'impôt sur le revenu et assujettis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Les articles 34 et 42 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) respectivement :

- prorogent l'application de ces mesures jusqu'au 31 décembre 2009 ;
- en étendent l'application aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit de certains établissements publics en vue de leur cession ultérieure à un organisme en charge du logement social.

La présente instruction commente ces dernières dispositions qui s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2008.

•

INTRODUCTION

1. L'article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a mis en place une exonération temporaire en faveur des plus-values immobilières réalisées lors de la cession par les particuliers de biens immobiliers au profit d'organismes en charge du logement social, codifiée au 7° du II de l'article 150 U du CGI (voir BOI 8 M-2-05).

L'article 15 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, complétant à cet effet d'un 8° le II de l'article 150 U précité du CGI, a étendu cette exonération aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'une collectivité territoriale en vue de leur cession ultérieure à un organisme en charge du logement social (voir BOI 8 M-3-06).

Ces deux dispositifs étaient limités aux plus-values réalisées lors de cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2007

Enfin, l'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) a étendu ces exonérations, dans les mêmes conditions, aux plus-values réalisées par les contribuables fiscalement domiciliés hors de France soumis à l'impôt sur le revenu et assujettis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI (voir BOI 8 M-1-07).

2. Les articles 34 et 42 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) respectivement :

- prorogent l'application de ces mesures jusqu'au 31 décembre 2009 ;

- en étendent l'application aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit de certains établissements publics en vue de leur cession ultérieure à un organisme en charge du logement social.

3. En complément des précisions apportées par les instructions précitées, la présente instruction commente ces nouvelles dispositions issues de la loi de finances pour 2008, qui s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2008.

Section 1 : Prorogation du dispositif temporaire d'exonération jusqu'au 31 décembre 2009

4. Le dispositif d'exonération temporaire, prévu aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI, en faveur des plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers au profit, directement ou indirectement, d'organismes en charge du logement social, s'appliquait aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2007.

5. L'article 34 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) proroge l'application de ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2009, c'est-à-dire pour les cessions intervenues du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2009.

Section 2 : Extension du dispositif temporaire d'exonération aux cessions réalisées au profit de certains établissements publics

6. L'article 42 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) étend l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI aux cessions, réalisées du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2009, au profit des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des établissements publics fonciers et d'aménagement (EPF) mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux établissements publics fonciers locaux (EPFL) mentionnés à l'article L. 324-1 du même code.

A. ETABLISSEMENTS CONCERNÉS

7. Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI). Les établissements publics concernés, mentionnés au titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales (CGCT), sont des établissements publics administratifs, dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ils disposent donc de leurs propres moyens d'action. Leurs décisions sont des décisions administratives qui relèvent du contrôle de légalité exercé par le préfet et de la juridiction administrative.

Il est rappelé qu'il était admis que les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2008 au profit de tels établissements bénéficient de l'exonération précitée. En effet, le paragraphe n° 2 de l'instruction administrative du 25 août 2006, publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 8 M-3-06, précise que l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI s'applique non seulement aux cessions de biens réalisées au profit non seulement des collectivités territoriales (communes, départements et régions) mais aussi de leurs groupements, parmi lesquels les EPCI.

8. Etablissements publics fonciers et d'aménagement (article L. 321-1 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'établissements publics compétents pour réaliser ou faire réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, des opérations destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

9. Etablissements publics fonciers locaux (article L. 324-1 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'établissements publics locaux à caractère industriel et commercial compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres. A titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Aucune opération de l'EPFL ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

10. Sociétés d'économie mixte non gérantes de logements sociaux. Les plus-values dégagées lors de cessions de biens immeubles au profit de sociétés d'économie mixte (SEM) non gérantes de logements sociaux ne peuvent en principe bénéficier de l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI.

Cela étant, lorsque la SEM non gérante de logements sociaux est délégataire du droit de préemption urbain d'une commune, il est admis que la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble à cette SEM, en vue de sa rétrocession à un organisme en charge du logement social, puisse bénéficier de l'exonération précitée.

L'application de cette mesure de tempérament est subordonnée à la condition que la commune ayant délégué son droit de préemption s'engage, en l'absence de cession dans un délai d'un an à un organisme en charge du logement social de l'immeuble acquis par la SEM, à reverser à l'Etat le montant de l'imposition due au titre de la plus-value immobilière ainsi exonérée.

B. CONDITIONS D'APPLICATION DE L'EXONERATION

11. Acquisition réalisée en vue de la revente à un organisme en charge du logement social. Comme pour les cessions de biens immeubles réalisées au profit des collectivités territoriales, l'exonération du cédant est subordonnée à l'engagement de l'établissement ou la société cessionnaire de revendre les biens concernés dans le délai légal à un organisme en charge du logement social (voir BOI 8 M-3-06).

Tel est le cas lorsque l'acte authentique constatant le transfert de propriété mentionne expressément que l'acquisition est réalisée par le cessionnaire en vue de la revente à un organisme en charge du logement social du bien ainsi acquis.

En revanche, à défaut d'un tel engagement à la date du transfert de propriété, l'exonération ne peut en principe s'appliquer. Il est toutefois admis que cet engagement puisse être pris en compte postérieurement à la cession, notamment en cas d'exercice du droit de préemption, sous réserve qu'un acte notarié rectificatif soit établi, dans lequel la collectivité, l'établissement public ou la société concerné prend l'engagement de revendre le bien à un organisme en charge du logement social.

Dans cette dernière situation, il appartient au cédant de demander, par voie de réclamation contentieuse, le dégrèvement de l'imposition précédemment acquittée au titre de la plus-value, étant rappelé que le point de départ du délai de revente s'entend de la date d'acquisition portée dans l'acte initial ou dans l'acte sous seing privé ayant acquis date certaine.

12. Délai de revente. Le 8° du II de l'article 150 U du CGI prévoit que le délai de revente au profit d'un organisme en charge du logement social est fixé à un an (pour plus de précisions sur les modalités d'appréciation de ce délai, voir n° 15 du BOI 8 M-1-07).

Si le non-respect de cet engagement de revente dans le délai d'un an entraîne en principe l'obligation pour l'acquéreur de reverser l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière ainsi exonérée, il conviendra toutefois de tenir compte des circonstances particulières qui peuvent être à l'origine d'une telle situation.

Aussi, à la demande de la collectivité, l'établissement public ou de la société concernée, le délai de revente pourra être prolongé de deux années supplémentaires s'il est fait état de difficultés particulières, tenant notamment :

- à la nécessité de procéder à l'acquisition et au regroupement de parcelles adjacentes en vue de la réalisation de l'opération de construction envisagée ;

- ou à l'obtention des autorisations d'occupation des sols (obtention du permis de construire, recours des tiers, obligation de procéder à des recherches archéologiques préventives...)

Cette demande de prolongation doit être adressée à la direction des services fiscaux territorialement compétente au plus tard un mois avant la fin du délai de revente fixé par la loi. L'absence de réponse de l'administration dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande en vaut acceptation tacite.

Section 3 : Entrée en vigueur

13. Ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées à partir du 1^{er} janvier 2008 et, en tant que de besoin s'agissant des précisions mentionnées au n° 10, aux 3^{ème} et 4^{ème} alinéas du n° 11. et au 12., au règlement des litiges en cours.

BOI liés : 8 M-2-05, 8 M-3-06 et 8 M-1-07.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT