



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

activités professionnelles

Question écrite n° 90210

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime des plus-values immobilières appliqué aux entreprises. Sauf les rares exceptions prévues par l'article 210 E du code général des impôts, la législation fiscale ne permet pas d'exonérer ni de réduire la taxation des plus-values immobilières réalisées par les entreprises lorsque celles-ci sont réinvesties. Cette situation peut avoir des conséquences financières très importantes, notamment pour les entreprises dont les actifs immobiliers sont anciens et inscrits à leur bilan pour des sommes peu élevées. Une réflexion avait été engagée au sein du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'opportunité d'établir une exonération des plus-values immobilières, sous condition de réinvestissement. En effet, un tel régime existe dans plusieurs pays de l'Union européenne. Cependant, cette réflexion n'a pas abouti à une réforme. En conséquence, il souhaiterait savoir si le Gouvernement compte rouvrir ce dossier important, notamment dans le cadre de la politique de développement de l'attractivité économique de la France.

Texte de la réponse

En ce qui concerne les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, la plus-value professionnelle réalisée à l'occasion de la cession d'un immeuble est imposable en principe dans les conditions de droit commun sous réserve de certains régimes particuliers récemment adoptés. En effet, la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par une entreprise a eu pour contrepartie la déduction du montant des amortissements comptabilisés ainsi que de l'ensemble des frais relatifs à l'acquisition et à la gestion du bien. La taxation de la plus-value réalisée lors de la revente de l'immeuble par la société est donc légitime. S'agissant de la proposition consistant à exonérer la plus-value sous condition de réinvestissement, il convient de rappeler que ce dispositif de emploi a été supprimé depuis 1965 en raison de sa complexité et des effets antiéconomiques qu'il était susceptible d'engendrer. Il est en effet délicat de subordonner un avantage fiscal à la réalisation d'un nouvel investissement qui ne coïncide pas nécessairement avec les besoins économiques ou le cycle d'activité de l'entreprise. Il n'est donc pas envisagé de rétablir un mécanisme généralisé d'exonération sous condition de emploi de la plus-value. En revanche, il est rappelé que le Gouvernement a mis en oeuvre des dispositifs incitatifs ciblés sur des opérations particulières. Ainsi, l'article 210 E du code général des impôts, cité par l'auteur de la question, institue un régime temporaire d'imposition au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 16,5 % des plus-values nettes réalisées lors de l'apport d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble à une société immobilière faisant appel public à l'épargne. L'application du taux réduit de 16,5 % est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans les immeubles et droits. Cette mesure s'applique aux apports réalisés entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2007. Pour les opérations réalisées à compter du 1er janvier 2006, ce dispositif a été étendu, sous les mêmes conditions, par l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005 à toutes les opérations de cessions d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble. Par ailleurs, le III de l'article 210 E précité, issu de l'article 34 de la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, étend le bénéfice du taux

réduit de 16,5 % aux plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à certains organismes intervenant dans le logement social. Cette disposition s'applique aux cessions réalisées avant le 31 décembre 2007. Outre ces dispositifs qui répondent à des objectifs très ciblés, l'article 238 bis JA du code précité issu de l'article 11 de la loi de finances pour 2004 institue un régime temporaire d'imposition au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 16,5 % des plus-values nettes afférentes à des immeubles ou à des titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à l'occasion d'une réévaluation comptable lorsque la société prend l'engagement de les conserver pendant cinq ans. Là encore, cette mesure s'applique jusqu'au 31 décembre 2007. L'ensemble de ces dispositifs devra donc faire l'objet d'un bilan en 2007 pour en mesurer les retombées réelles et proposer au Parlement, le cas échéant, leur reconduction.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90210

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 mars 2006, page 3239

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6561