



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 21020

Texte de la question

M. Louis Giscard d'Estaing interroge M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la possibilité d'exonérations ou d'abattements fiscaux lors de la vente d'un bien à un organisme de logements sociaux par l'intermédiaire d'un EPF. En effet, les lois de finance de 2008 et 2007 rectificative ont étendu leur champ d'application aux EPF et EPCI dans le cadre de vente de bien par des particuliers (art. 34 et 42 / CGI : art. 150 U, II, 7° et 8°), mais dans l'article 210 E-III du code général des impôts, l'EPF ne figure pas comme organisme pouvant faire bénéficier d'une taxation au taux réduit d'IS du résultat de la cession d'un bien immobilier. Dans la mesure, cependant, où le dispositif voisin de l'article 150 U-8° du code précité, pris en faveur des cessions immobilières consenties par les personnes physiques, maintient l'exonération d'impôt sur le revenu en cas d'interposition d'un EPF, la plus-value de cession d'un ensemble immobilier dégagée dans la situation décrite ci-dessus pourrait-elle également bénéficier du taux réduit de taxation prévu par les dispositions de l'article 210 E-III du code général des impôts ?

Texte de la réponse

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 créé une exonération temporaire en matière de plus-values immobilières des particuliers au profit des contribuables qui cèdent un bien à un organisme en charge du logement social. L'article 15 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a étendu le bénéfice de cette exonération aux plus-values dégagées lorsque le bien est cédé à une collectivité territoriale en vue de sa cession à un tel organisme. Les dispositions adoptées, dans la loi de finances pour 2008, ont pour effet de proroger l'exonération de ces plus-values jusqu'au 31 décembre 2009 et de l'étendre aux cessions réalisées au profit des établissements publics de coopération intercommunale compétents ou des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne les personnes morales, le III de l'article 210 E du code général des impôts (CGI) prévoit un taux réduit d'imposition à 16,5 % pour les plus-values nettes dégagées lors de la cession de biens immobiliers, bâtis ou non, par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au profit d'un organisme d'habitation à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, d'un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, de l'association « Foncière Logement » mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009. Sont ainsi visées les seules cessions de biens immobiliers effectuées directement au profit d'un organisme en charge du logement social, sans intermédiation d'une collectivité territoriale, d'un établissement public foncier ou d'un établissement public de coopération intercommunale. Il n'est pas envisagé à ce jour d'étendre le dispositif d'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values immobilières des personnes morales en cas de cession à ces collectivités ou établissements. En effet, l'importance des opérations foncières réalisées par les personnes morales leur confère une dimension

concurrentielle bien plus importante que celle des opérations réalisées par les particuliers. L'octroi du taux réduit d'imposition de 16,5 % paraît ainsi constituer un avantage suffisant pour les organismes de logements sociaux vis-à-vis des opérateurs fonciers spécialisés, avantage qui pourrait être excessif s'il était secondé par les prérogatives juridiques des collectivités territoriales, des EPF ou EPCI en matière de droit de préemption. En outre, il est rappelé que le IV de l'article 210 E du CGI permet aux organismes de logements sociaux de bénéficier d'un taux réduit d'imposition de 16,5 % des plus-values sur cessions d'immeubles qui sont réinvesties dans l'acquisition, la construction, la réhabilitation ou la rénovation de logements sociaux. Cette disposition présente l'intérêt de lier directement l'octroi de l'avantage fiscal à l'investissement, à la différence des dispositions du III de l'article 210 E précité qui permettent certes d'amoindrir le coût des acquisitions foncières, mais procurent surtout un avantage définitif à des cédants « passifs ». Dans ces conditions, il ne paraît pas souhaitable d'étendre les dispositions du III de l'article 210 E précité en faveur des cessions réalisées par les personnes morales en cas de cession à des collectivités territoriales, des EPF ou des EPCI. Un bilan des dispositifs existants à ce jour devrait être dressé avant toute modification législative.

Données clés

Auteur : [M. Louis Giscard d'Estaing](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21020

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 avril 2008, page 3148

Réponse publiée le : 19 août 2008, page 7154