



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## exonération

Question écrite n° 60829

### Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II). À cette occasion, l'association régionale des organismes HLM de Lorraine a fait des propositions, notamment sur la vente du foncier des entreprises. Afin d'inciter les particuliers et les entreprises qui souhaitent céder des immeubles leur appartenant, à privilégier les ventes à destination du secteur du logement social, la loi engagement national pour le logement a prévu une fiscalité allégée en cas de vente à un organisme de logement social (HLM ou SEM). Il s'agit d'une exonération d'impôt sur les plus-values des particuliers, et l'application d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values des entreprises. Afin de favoriser davantage ce type de cessions de la part des entreprises, il est proposé d'aligner le régime applicable aux entreprises sur celui des particuliers, c'est-à-dire une exonération totale d'impôt sur la plus-value, et de fixer le terme de ces deux régimes à la fin 2010. Ceci serait bénéfique pour la lutte contre l'étalement urbain et l'offre supplémentaire de logements sociaux, mais aiderait également les entreprises à se procurer des fonds propres. Il lui demande la position du Gouvernement sur le sujet et s'il entend répondre favorablement à cette attente.

### Texte de la réponse

L'article 38 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009 a prorogé jusqu'au 31 décembre 2011 l'exonération des plus-values en cas de cessions de biens immobiliers bâtis ou non, consenties par des particuliers à des bailleurs sociaux ou à des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale ou à des établissements publics fonciers qui s'engagent à les rétrocéder à des bailleurs sociaux (disposition prévue aux 7e et 8e alinéa du paragraphe II de l'article 150 U du code général des impôts). Il en est de même de l'avantage substantiel dont bénéficient les entreprises pour les cessions de ce type avec la plus-value nette imposée au taux de 19 % au lieu du taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés de 33,33 %. En revanche, il n'est pas envisagé d'exonérer les sociétés de l'impôt sur les plus-values réalisées, à l'instar du régime existant pour les particuliers. En effet, le régime d'imposition des plus-values immobilières diffère en fonction notamment de la qualité du cédant (particulier ou entreprise), de celle du bénéficiaire de la cession, de la nature du bien immobilier cédé et des conditions liées à la détention de ce bien et à l'opération de cession. Au regard de toutes ces différences, il ne paraît pas pertinent d'aligner le régime des entreprises sur celui des particuliers. Un tel alignement serait trop favorable aux entreprises qui détiennent un important patrimoine immobilier, et qui pourraient réaliser d'importantes plus-values sans payer le moindre impôt.

### Données clés

**Auteur :** [M. Laurent Hénart](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 60829

**Rubrique** : Plus-values : imposition

**Ministère interrogé** : Écologie, énergie, développement durable et mer

**Ministère attributaire** : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 13 octobre 2009, page 9602

**Réponse publiée le** : 29 juin 2010, page 7263