



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 94050

Texte de la question

M. Daniel Spagnou attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur l'application de l'article 150 U du code général des impôts. Le texte dispose, dans son 1er alinéa, que « lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens ». Le 8° indique : « qui sont cédés avant le 31 décembre 2011 à une collectivité territoriale [...] en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7°; c'est-à-dire les organismes d'HLM ». La rédaction du texte laisse supposer que le vendeur d'un bien susmentionné à une collectivité territoriale, qui assure directement la constitution d'un parc de logement social sans recourir aux HLM, ne peut bénéficier des exonérations prévues par l'article 150 U du code général des impôts. Il lui demande donc de bien vouloir préciser les conditions d'application de l'article.

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 mis en place une exonération temporaire des plus-values immobilières réalisées par les particuliers lors de la cession de biens immobiliers au profit d'organismes en charge du logement social, codifiée sous le 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 code général des impôts, a étendu cette exonération aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit des collectivités territoriales en vue de leur cession ultérieure par celles-ci à un organisme chargé du logement social. La période d'application de ces exonérations, initialement limitée aux plus-values réalisées au titre de cessions intervenues au plus tard le 31 décembre 2007, a été prorogée d'abord jusqu'au 31 décembre 2009 (art. 34 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008), puis jusqu'au 31 décembre 2011 (art. 38 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009). Par ailleurs, l'exonération particulière, prévue au 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts, a été aménagée à deux reprises afin : d'une part, de l'étendre aux cessions réalisées au profit d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou d'un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme, en vue de la revente ultérieure par ces établissements des biens immobiliers concernés à un organisme chargé du logement social (art. 42 de la loi de finances pour 2008 précitée) ; d'autre part, de porter d'un à trois ans le délai de revente du bien immobilier à un organisme chargé du logement social, lorsque le cédant est un établissement public foncier (art. 105 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion). Ainsi, ces dispositions ont pour objectif de favoriser l'augmentation du parc immobilier des organismes dédiés au logement social ; elles garantissent, par conséquent, l'affectation effective de ces immeubles au parc social des bailleurs sociaux. En particulier, l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI a été mise en place pour tenir compte de la situation particulière des collectivités territoriales ou des EPCI qui participent à l'équilibre financier

des opérations de construction de logements des bailleurs sociaux, en acquérant des terrains en vue de les leur céder ensuite, le plus souvent pour une somme symbolique, voire gratuitement. La condition de cession à un organisme de logement social dans un délai restreint ainsi que l'obligation, en cas de non-respect de cet engagement, de reverser à l'État le montant de la plus-value immobilière exonérée, permettent ainsi d'éviter tout gel de terrains ou de biens acquis par une collectivité, de même que tout contournement de l'obligation de les consacrer à la réalisation de logements sociaux. L'ensemble de ces mesures, en contribuant à améliorer les outils d'acquisition foncière, s'inscrit ainsi dans le cadre d'un dispositif équilibré et sécurisé en faveur du développement de l'offre locative des bailleurs sociaux. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé d'étendre l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts aux cessions réalisées au profit des collectivités territoriales en vue de la constitution de leur propre patrimoine immobilier, quand bien même celui-ci serait affecté à des logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Spagnou](#)

Circonscription : Alpes-de-Haute-Provence (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94050

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 novembre 2010, page 12580

Réponse publiée le : 22 février 2011, page 1797