



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Conditions d'exonération des plus-values immobilières

Question écrite n° 41394

Texte de la question

Mme Alexandra Valetta Ardisson interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les conditions d'exonération d'impôt au titre de la plus-value immobilière lorsque la vente est consentie par un particulier au profit d'un bailleur social. En effet, Mme la députée a été saisie par des notaires, qui s'inquiètent sur le flou concernant le traitement fiscal des plus-values immobilières réalisées par des particuliers en cas de vente de logements à des bailleurs sociaux qui réhabilitent les bien vendus. Comme M. le ministre le sait, les bailleurs sociaux acquièrent des biens immobiliers à un prix inférieur au prix de marché en contrepartie pour le vendeur (particulier) d'une exonération d'impôt de plus-value sous certaines conditions. Cette mesure de faveur ne présente aucune difficulté lorsque la vente porte sur un terrain destiné à être construit. En revanche, la rédaction du BOFIP (BOI-RFP1-PV-10-40-110) reste imprécise lorsque la vente porte sur un immeuble bâti, non pas destiné à être démolé puis reconstruit, mais devant être réhabilité dans le cadre de la création de logements sociaux, ce qui est très souvent le cas dans les Alpes-Maritimes au regard du peu de terrains constructibles disponibles et ce qui est aussi le cas dans les cœurs de villes. À l'heure actuelle, les modifications régulières de l'article 150 U II 7° du COG ne permettent pas d'avoir une position claire du traitement par l'administration fiscale des plus-values immobilières des particuliers en cas de vente à des bailleurs sociaux de biens qui seront réhabilités. Si une différence de traitement était confirmée entre la vente pour reconstruction et la vente pour réhabilitation, le particulier serait alors plus enclin à vendre à un marchand de bien qui proposera un prix plus attractif qu'à un bailleur social, ce qui serait préjudiciable pour le développement des logements sociaux dans le pays. À l'heure actuelle, il existe deux règles légales instituant une exonération de plus-value en faveur des particuliers qui consentent une vente à un bailleur social : l'exonération pour une cession directe (CGI art. 150 U II 70) et l'exonération pour une cession indirecte (CGI art. 150 U II 8 0). Dans les commentaires du BOFIP, l'administration fiscale fait tantôt référence à un engagement de construire (S 120) et au permis de construire (S 150), tantôt à l'obligation de réaliser une opération conforme à L 831-1 (5160) et permet pour justifier de l'opération la production d'une « attestation » lorsque l'opération n'est pas soumise à permis de construire (SI 80). Le fait d'envisager une opération non soumise à permis de construire milite en faveur d'une exonération lorsque le bailleur social ne construit pas mais réhabilite l'immeuble pour la création de logements sociaux. Ne pouvant réaliser des opérations immobilières d'envergure avec cette incertitude de nature à freiner les ventes d'immeubles bâtis par un particulier à un bailleur social qui envisage non pas la démolition puis la reconstruction, mais la réhabilitation de l'immeuble en vue de la production de logements sociaux, il est primordial pour de nombreux professionnels d'avoir une position claire. C'est pourquoi elle souhaiterait savoir si le ministère considère qu'au même titre que la construction, ou reconstruction, la réhabilitation d'un immeuble pour la création de logement sociaux ouvre droit à l'exonération de plus-value immobilière pour le particulier vendeur.

Données clés

Auteur : [Mme Alexandra Valetta Ardisson](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41394

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [28 septembre 2021](#), page 7086

Question retirée le : 21 juin 2022 (Fin de mandat)