

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 82 DU 10 SEPTEMBRE 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

8 M-2-10

INSTRUCTION DU 1^{er} SEPTEMBRE 2010

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS. EXONÉRATION DES PLUS-VALUES RESULTANT DE CESSIONS RÉALISÉES AU PROFIT D'ORGANISMES CHARGÉS DU LOGEMENT SOCIAL.

1° DU II DE L'ARTICLE 2 ET ARTICLE 105 DE LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (N° 2009-323 DU 25 MARS 2009). II DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 (N° 2009-1674 DU 30 DÉCEMBRE 2009).

(C.G.I., art. 150 U-II, 7° et 8°)

NOR : ECE L 10 20372 J

Bureau C 2

PRÉSENTATION

Le 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit une exonération temporaire en faveur des plus-values immobilières réalisées lors de la cession par les particuliers de biens immobiliers au profit d'organismes chargés du logement social.

Le 8° du II de l'article 150 U du CGI étend cette exonération temporaire aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou d'un établissement public foncier (EPF) en vue de leur cession ultérieure dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens concernés à un organisme chargé du logement social.

Ces deux dispositifs temporaires d'exonération étaient limités aux plus-values réalisées lors de cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2009.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) et la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) apportent trois modifications à ces dispositifs d'exonération :

1/ le 1° du II de l'article 2 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée tire les conséquences des modifications apportées au code de la construction et de l'habitation par le I de l'article 2 de la même loi concernant les organismes qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et sont par conséquent des services sociaux relatifs au logement social selon la terminologie de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

2/ l'article 105 de la même loi, modifiant à cet effet le 8° du II de l'article 150 U, porte 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 ;

3/ le II de l'article 38 de la loi de finances rectificative pour 2009 proroge les dispositifs d'exonération ainsi modifiés jusqu'au 31 décembre 2011.

La présente instruction commente ces dispositions.

•

- 1 -

10 septembre 2010

3 507082 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

INTRODUCTION

1. Rappel des évolutions législatives antérieures. 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 en faveur des plus-values immobilières réalisées lors de la cession par les particuliers de biens immobiliers au profit d'organismes chargés du logement social, codifiée au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) (voir BOI 8 M-2-05).

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 CGI, a étendu cette exonération aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'une collectivité territoriale en vue de leur cession ultérieure à un organisme chargé du logement social (voir BOI 8 M-3-06).

L'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) a étendu ces exonérations, dans les mêmes conditions, aux plus-values réalisées par les contribuables fiscalement domiciliés hors de France soumis à l'impôt sur le revenu et assujettis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI (voir BOI 8 M-1-07).

Les articles 34 et 42 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) ont respectivement :

- prorogé l'application de ces mesures jusqu'au 31 décembre 2009 ;
- étendu leur application aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit de certains établissements publics en vue de leur cession ultérieure à un organisme chargé du logement social (voir BOI 8 M-2-08).

2. Nouvelles modifications législatives. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) et la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) apportent trois modifications à ces dispositifs d'exonération :

1/ le 1° du II de l'article 2 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée tire les conséquences des modifications apportées au code de la construction et de l'habitation par le I de l'article 2 de la même loi concernant les organismes qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et sont par conséquent des services sociaux relatifs au logement social selon la terminologie de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

2/ l'article 105 de la même loi, modifiant à cet effet le 8° du II de l'article 150 U, porte 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 ;

3/ le II de l'article 38 de la loi de finances rectificative pour 2009 proroge les dispositifs d'exonération ainsi modifiés jusqu'au 31 décembre 2011.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

Section 1 : Organismes cessionnaires ouvrant droit au bénéfice du dispositif temporaire d'exonération des plus-values

3. Rappel des organismes concernés. En application du 7° du II de l'article 150 U du CGI, sont exonérées les cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens réalisées par des particuliers au profit :

1/ d'un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces organismes s'entendent de ceux mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

2/ d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux. Il s'agit notamment des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général soumises aux dispositions des articles L. 481-1-1 à L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation ;

3/ de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et 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 même code ;

4/ d'un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du CCH. Ces organismes s'entendent de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et sont par conséquent des services sociaux relatifs au logement social au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et qui exercent une activité de maîtrise d'ouvrage. Il s'agit des organismes sans but lucratif et des unions d'économie sociale.

4. Organismes agréés. Désormais, la référence à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est remplacée par la référence à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Cet aménagement ne modifie pas le champ d'application de l'exonération. Ces organismes s'entendent toujours de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et sont par conséquent des services sociaux relatifs au logement social selon la terminologie de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Il s'agit notamment des organismes sans but lucratif et des unions d'économie sociale.

5. Notion de maîtrise d'ouvrage. L'activité de maîtrise d'ouvrage comprend l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement pour les personnes défavorisées. Sont ainsi visées les opérations d'acquisition, de construction, de réhabilitation en tant qu'opérateur direct ou en tant que preneur à bail ou attributaire de logements.

6. Agrément des activités de maîtrise d'ouvrage. L'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH est délivré par le ministre chargé du logement sans limitation de durée. L'article R. 365-2 du même code fixe les modalités d'obtention et de retrait des agréments.

L'agrément peut être délivré à tout organisme, hors organismes HLM ou sociétés d'économie mixte. Les critères de délivrance portent essentiellement sur la capacité financière, technique, sociale de l'opérateur à réaliser ce type de programmes qui nécessitent un engagement sur une longue période.

7. Entrée en vigueur. La nouvelle procédure d'agrément prévue à l'article L. 365-2 du CCH s'applique à compter du 1^{er} janvier 2010. Toutefois, les agréments délivrés sur la base des dispositions antérieures du CCH ne sont caducs qu'à compter du 1^{er} janvier 2011 (IV de l'article 2 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Aussi, pour les cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens à des organismes agréés en vertu des dispositions de l'ancien article L. 365-1 du CCH, intervenues entre la date d'entrée en vigueur de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (soit le 28 mars 2009) et le 1^{er} janvier 2011, l'exonération de plus-value continuera d'être applicable. A compter de cette date, l'exonération est subordonnée à la condition que la cession soit réalisée au profit d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Section 2 : Allongement du délai de revente à un organisme chargé du logement social au profit des établissements publics fonciers

8. Rappel. En application du 8° du II de l'article 150 U du CGI, sont exonérées les plus-values résultant de cessions de biens immobiliers réalisées au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou d'un établissement public foncier (EPF) en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme chargé du logement social.

Cette exonération du cédant est subordonnée à l'engagement de la collectivité territoriale ou de l'établissement cessionnaire de revendre les biens concernés dans le délai d'un an à compter de l'acquisition de ce bien à un organisme chargé du logement social mentionné au 7° du II de l'article 150 U du CGI.

Le délai de revente d'un an à un organisme social s'apprécie de date à date, depuis la date d'acquisition par la collectivité territoriale ou l'établissement cessionnaire jusqu'à la date de cession auprès d'un des organismes mentionnés au n° 3..

En cas de non-respect de cette condition tenant au délai de revente, la collectivité territoriale, l'EPCI compétent ou l'EPF est tenu de reverser à l'Etat le montant d'impôt sur la plus-value immobilière dû au titre du I de l'article 150 U du CGI.

Si le non-respect de cet engagement de revente dans le délai d'un an entraîne en principe l'obligation pour l'acquéreur de reverser l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière ainsi exonérée, il convient toutefois de tenir compte des circonstances particulières qui peuvent être à l'origine d'une telle situation (voir BOI 8 M-2-08, n° 12.).

9. Allongement du délai de revente au profit des établissements publics fonciers. L'article 105 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée allonge le délai de revente à un organisme chargé du logement social lorsque le cédant est un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme (voir BOI 8 M-2-08, n° 8 et 9).

Dans cette situation, le délai de revente est porté d'un à trois ans, toutes autres conditions d'appréciation de ce délai restant par ailleurs inchangées (pour plus de précisions sur les modalités d'appréciation de ce délai, voir le n° 15 du BOI 8 M-1-07).

10. Entrée en vigueur. Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit à compter du 28 mars 2009.

Section 3 : Prorogation du dispositif temporaire d'exonération jusqu'au 31 décembre 2011

11. Prorogation. Les exonérations temporaires prévues aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du CGI en faveur des plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers au profit, directement ou indirectement, d'organismes chargés du logement social, étaient limitées aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009.

Le II de l'article 38 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) proroge l'application de ces exonérations jusqu'au 31 décembre 2011, c'est-à-dire pour les plus-values résultant de cessions intervenues du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011.

BOI liés : 8 M-2-05, 8 M-3-06, 8 M-1-07, 8 M-2-08

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe

1° du II de l'article 2 et article 105 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009, Journal officiel du 27 mars 2009)

Article 2

I. - (...)

II. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 7° du II de l'article 150 U, les mots : « mentionné à l'article L. 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° (...)

III. - (...)

IV. - Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1^{er} janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1^{er} janvier 2011.

Article 105

Après les mots : « la collectivité territoriale », la fin du 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigée : « ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'Etat le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°. »

II de l'article 38 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009, Journal officiel du 31 décembre 2009)

Article 38

I. - (...)

II. - Aux 7° et 8° du II de l'article 150 U du même code, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2011 ». »