

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-10-06/07/2016

Date de publication : 06/07/2016

RFPI - Plus-values immobilières - Cession d'immeubles - Personnes imposables

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble

Titre 1 : Plus-values immobilières - champ d'application

Chapitre 1 : Personnes imposables

Sommaire :

I. Personnes physiques

A. Principe

B. Titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité

II. Sociétés qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI

A. Sociétés relevant de l'impôt sur le revenu

1. Sociétés non-transparentes

2. Sociétés transparentes

B. Société exerçant une activité non professionnelle

C. Sociétés dont le siège est en France

III. Fonds de placement immobilier (OPCI-FPI)

1

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu à l'article 150 U du code général des impôts (CGI) lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI.

Un mode particulier d'imposition est toutefois prévu pour les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France (BOI-RFPI-PVINR).

I. Personnes physiques

A. Principe

10

Le régime d'imposition s'applique aux plus-values réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé. Il

ne s'applique donc pas, en principe, aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux ([CGI, art. 150 U](#)).

Ainsi, les profits réalisés par les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, ainsi que les profits de construction réalisés à titre habituel, ne sont pas concernés par le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

B. Titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité

20

Les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'[article L. 341-4 du code de la sécurité sociale \(CSS\)](#) qui cèdent un immeuble, une partie d'immeuble ou du droit relatif à ces biens sont exonérés à la double condition que :

- ils ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant dernière année précédant celle de la cession ;

- leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant celle de la cession soit inférieur à la limite prévue au I de l'[article 1417 du CGI](#), appréciée au titre de cette année ([CGI, art. 150 U, III](#)).

Les pièces justificatives sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-10-40-90](#).

II. Sociétés qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI

30

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique aux cessions à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par des sociétés qui relèvent de plein droit ou sur option de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#), c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (cf. [II-A § 40 et suiv.](#)), qui exercent une activité non professionnelle (cf. [II-B § 80](#)) et dont le siège est en France (cf. [II-C § 90](#)) [[CGI, art. 150 U](#) et [CGI, art. 150 UB](#)].

A. Sociétés relevant de l'impôt sur le revenu

1. Sociétés non-transparentes

40

Les sociétés de personnes s'entendent des sociétés qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#), c'est-à-dire des sociétés dont les bénéfices sont imposés entre les mains de leurs associés.

Sont donc exclues les personnes morales et sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés tant d'après le droit commun ([CGI, art. 206, 1 à 4](#)) que d'après le régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI et à l'[article 219 bis du CGI](#) (collectivités sans but lucratif).

50

Lorsqu'une société ou un groupement, qui relève de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#), procède à des cessions à titre onéreux, chacun des associés est personnellement imposé à l'impôt pour la part qui lui revient dans les bénéfices sociaux. Le régime d'imposition des plus-values réalisées par ces sociétés dépend des règles

applicables pour la détermination du résultat imposable de cette société. Ce dernier est déterminé selon des modalités qui tiennent compte de la qualité des associés

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II § 10 et suivants du RFPI-PVI-30-20](#).

L'impôt sur le revenu afférent aux quote-parts des associés présents à la date de la cession qui sont soumis au régime des plus-values des particuliers est déclaré et payé au service de la publicité foncière ou au service des impôts par la société cédante.

Les autres associés, soumis à l'impôt sur le revenu dans une autre catégorie ou à l'impôt sur les sociétés, continuent à être imposés dans les conditions habituelles, c'est-à-dire à la clôture de l'exercice au cours duquel la cession est intervenue.

2. Sociétés transparentes

60

Les sociétés transparentes, au sens de [l'article 1655 ter du CGI](#), sont des sociétés immobilières de copropriété qui ont pour unique objet :

- soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ;
- soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés ;
- soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres.

Les sociétés transparentes, au sens de [l'article 1655 ter du CGI](#), sont réputées, sur le plan fiscal, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres. Elles ne sont donc pas personnellement soumises à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value qu'elles réalisent.

70

Dès lors, leurs associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des immeubles possédés par la société et auxquels donnent vocation les droits sociaux qu'ils détiennent. Lorsqu'il s'agit de personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou de sociétés qui relèvent de [l'article 8 du CGI](#), de [l'article 8 bis du CGI](#) et de [l'article 8 ter du CGI](#), ces associés doivent être imposés pour les profits occasionnels retirés, soit de la cession de droits sociaux, soit, le cas échéant de la vente par la société de biens composant son patrimoine.

B. Société exerçant une activité non professionnelle

80

Le régime d'imposition des plus-values immobilières ne s'applique pas aux sociétés de personnes ayant un objet industriel, commercial, artisanal, agricole ou non commercial. La plus-value relève du régime des plus-values professionnelles.

C. Sociétés dont le siège est en France

90

Les sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes ont une personnalité distincte de celle de leurs associés. En conséquence, ces sociétés ou groupements constituent en principe des sujets d'imposition.

Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège en France, leurs associés non-résidents sont imposables dans les conditions prévues à l'[article 244 bis A du CGI \(BOI-RFPI-PVINR\)](#).

III. Fonds de placement immobilier (OPCI-FPI)

100

Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ont pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière ([code monétaire et financier \[CoMoFi\], art. L. 214-34](#)). Les OPCI peuvent prendre la forme de copropriétés non dotées de la personnalité morale, les fonds de placement immobilier [FPI] ([CoMoFi, art. L. 214-33](#)).

En raison de l'absence de personnalité morale du FPI, les porteurs de parts sont imposés selon le principe de la transparence fiscale ([CGI, art. 239 nonies](#)).

Les plus-values réalisées par les FPI sur les cessions d'immeubles loués nus et de droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières ([CGI, art. 150 UC](#)).

Les plus-values réalisées par les FPI sur les cessions d'immeubles auxquels sont affectés des biens meubles meublants, biens d'équipement ou biens affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, mentionnés à l'article L. 214-34 du CoMoFi, relèvent également du régime des plus-values immobilières, lorsque le porteur de parts n'est pas considéré comme exerçant à titre professionnel au sens des dispositions du IV de l'[article 155 du CGI \(BOI-BIC-CHAMP-40-10\)](#).

La qualification de loueur meublé non professionnel du porteur de parts s'apprécie à la date d'échéance du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus prévue à l'[article 170 du CGI](#) précédant la distribution de la plus-value ([BOI-IR-DECLA-20-10-10](#)).