RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-BASE-20-30-10-04/03/2015
Date de publication : 04/03/2015
Date de fin de publication : 01/03/2017

IS - Base d'imposition - Régime des plus-values de cession de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial destinés à être transformés en local d'habitation

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés
Base d'imposition
Titre 2 : Plus-values et moins values
Chapitre 3 : Régimes particuliers applicables aux plus-values ou moins-values réalisées par les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés
Section 1 : Plus-values de cession de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial destinés à être transformés en local d'habitation

1

L'article 42 de la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 a institué, à l'article 210 F du code général des impôts (CGI), un régime d'imposition au taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % des plus-values nettes réalisées par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun lors de la cession de locaux à usage de bureau ou à usage commercial.

10

Le bénéfice de ce régime est soumis à des conditions liées aux cédant et cessionnaire puisque :

- le cédant doit être une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

- le cessionnaire doit être soit une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit une société immobilière spécialisée, soit un organisme ou une société ou une association en charge du logement social.

20

Le bénéfice de ce régime est aussi subordonné à la condition que le cessionnaire s'engage à transformer les locaux acquis en locaux destinés à l'habitation dans un délai de trois ans à compter de la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue.

Le non-respect de cet engagement par le cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764 du CGI, égale à 25 % de la valeur de cession du local.

L'amende n'est applicable ni en cas de fusion sous réserve du respect de certaines conditions, ni en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté de la société cessionnaire ou absorbante.

30

Ces dispositions s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2017 (III de l'article 10 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015).

40

La présente section exposera successivement :

- le champ d'application de l'article 210 F du CGI (sous-section 1, BOI-IS-BASE-20-30-10-10) ;

- les modalités d'imposition de la plus-value ainsi que les dispositions relatives à l'engagement de transformation, la rupture de cet engagement et ses conséquences (sous-section 2, BOI-IS-BASE-20-30-10-20).