RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-BASE-20-30-10-20200226
Date de publication : 26/02/2020
Date de fin de publication : 31/03/2021

IS - Base d'imposition - Plus-values et moins-values - Régimes particuliers applicables aux plus-values ou moins-values réalisées par les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés - Plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements

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 professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements

1

L'article 210 F du code général des impôts (CGI) prévoit 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. Le taux réduit de 19 % s'applique également aux plus-values nettes que réalise une telle personne lors de la cession de locaux à usage industriel intervenant à compter du 1er janvier 2017 ou lors de la cession de terrains à bâtir intervenant à compter du 1er janvier 2018.

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, soit, pour les cessions intervenant à compter du 1er janvier 2018, une société civile de construction-vente, soit enfin, pour les cessions

intervenant au cours d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2019, un organisme de foncier solidaire.

20

Le bénéfice de ce régime est aussi subordonné à la condition que le cessionnaire s'engage, soit à transformer les locaux acquis en locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans fixé à compter de la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, soit, en cas d'acquisition de terrains à bâtir, à y construire des locaux à usage d'habitation dans ce même délai. Ce délai est fixé à trois ans pour les exercices clos avant le 31 décembre 2016 (pour plus de précisions sur le délai de transformation, il convient de se reporter au II-A-1-b § 60 du BOI-IS-BASE-20-30-10-20).

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 ou du terrain. L'amende n'est toutefois pas applicable en cas de fusion sous réserve du respect de certaines conditions, ni en cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté de la société cessionnaire ou absorbante (pour plus de précisions sur les situations de non-application de l'amende, il convient de se reporter au III-C § 130 à 220 du BOI-IS-BASE-20-30-10-20).

En outre, à compter du 1er janvier 2018, le bénéfice de ce régime est réservé aux cessions de biens situés dans des communes se trouvant dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements (pour plus de précisions sur les communes concernées, il convient de se reporter au III-C § 360 du BOI-IS-BASE-20-30-10-10).

30

Ce dispositif s'applique aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2020, ainsi qu'aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022 (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 25-IV).

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 ou de construction, la rupture de cet engagement et ses conséquences (sous-section 2, BOI-IS-BASE-20-30-10-20).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 07/05/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8290-PGP.html/identifiant=BOI-IS-BASE-20-30-10-20200226