

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique :

Date de publication : 11/04/2014

Date de fin de publication : 24/06/2015

RFPI - PVI - Exonérations en faveur des cessions réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social

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 4 : Exonérations

Section 11 : Exonérations en faveur des cessions réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social

Sommaire :

- I. Exonération des cessions réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social
 - A. Contribuables concernés
 - B. Biens concernés
 - C. Organismes cessionnaires
 - 1. Organisme d'habitations à loyer modéré
 - 2. Société d'économie mixte gérant des logements sociaux
 - 3. Association foncière logement et sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts
 - 4. Organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH
 - a. Notion de maîtrise d'ouvrage
 - b. Agrément des activités de maîtrise d'ouvrage
- II. Exonération des cessions réalisées au profit des collectivités territoriales ou de certains établissements publics en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social
 - A. Contribuables concernés
 - B. Biens concernés
 - C. Collectivités ou établissements publics cessionnaires
 - 1. Collectivités territoriales
 - 2. Établissement public de coopération intercommunale (EPCI)
 - 3. Établissements publics fonciers et d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme
 - 4. Établissements publics fonciers locaux mentionnés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme
 - 5. Sociétés d'économie mixte non gérantes de logements sociaux

D. Conditions d'application de l'exonération

1. Engagement du cessionnaire de revendre les biens immobiliers acquis à un organisme en charge du logement social
 - a. Cession des biens acquis à un organisme en charge du logement social
 - b. Constatation de l'engagement
2. Délai de revente du cessionnaire
 - a. Délai de revente d'un an
 - 1° Principe
 - 2° Prorogation, sous conditions, du délai de revente d'un an
 - b. Délai de revente porté à trois ans pour les établissements publics fonciers
3. Sanctions du non-respect du délai de revente à un organisme en charge du logement social

1

Le D du IV de l'article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2014 de finances pour 2014 a mis en place deux exonérations temporaires en matière de plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées au profit :

- d'un organisme en charge du logement social (CGI, art. 150 U, II-7°) ;
- d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public foncier en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du logement social (CGI, art. 150 U, II-8°).

Ces exonérations s'appliquent aux cessions réalisées du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015.

I. Exonération des cessions réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social

10

Le 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit une exonération temporaire en matière de plus-values immobilières en faveur des cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens réalisées par des particuliers au profit d'organismes en charge du logement social.

A. Contribuables concernés

20

L'exonération s'applique aux cessions réalisées par :

- des personnes physiques ou par des sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI ou de l'article 8 ter du CGI, passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI ;
- des contribuables domiciliés fiscalement hors de France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI dans les conditions prévues au II de ce même article.

B. Biens concernés

30

L'exonération s'applique aux cessions d'immeubles bâtis ou non bâtis tels que les terrains à bâtir, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété, servitude, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc ...).

40

Ne bénéficient pas de l'exonération les cessions de biens ou droits mentionnés à l'[article 150 UB du CGI](#), à l'[article 150 UC du CGI](#) et à l'[article 150 UD du CGI](#).

C. Organismes cessionnaires

50

Sont exonérées les cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens réalisées au profit des organismes suivants.

1. Organisme d'habitations à loyer modéré

60

Ces organismes s'entendent de ceux mentionnés à l'[article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#). Il s'agit des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), notamment les offices publics de l'habitat et les SA d'HLM.

2. Société d'économie mixte gérant des logements sociaux

70

Il s'agit notamment des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général soumises aux dispositions de l'[article L. 481-1 du CCH](#) à l'[article L. 481-6 du CCH](#).

3. Association foncière logement et sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts

80

Il s'agit 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 CCH](#).

4. Organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH

90

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.

a. Notion de maîtrise d'ouvrage

100

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.

b. Agrément des activités de maîtrise d'ouvrage

110

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 CCH 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.

II. Exonération des cessions réalisées au profit des collectivités territoriales ou de certains établissements publics en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social

120

Le 8° du II de l'article 150 U du CGI prévoit une exonération temporaire des plus-values immobilières résultant de la cession de biens immobiliers réalisées par des particuliers au profit d'une collectivité territoriale ou de certains établissements publics en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du logement social.

A. Contribuables concernés

130

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I-A § 20.

B. Biens concernés

140

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I-B § 30 et 40.

C. Collectivités ou établissements publics cessionnaires

150

Sont exonérées les cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens réalisées au profit des collectivités territoriales et des établissements publics suivants.

1. Collectivités territoriales

160

L'exonération s'applique aux cessions de biens réalisées au profit des collectivités territoriales

2. Établissement public de coopération intercommunale (EPCI)

170

Les établissements publics concernés, mentionnés au titre 1^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales (CGCT), sont des établissements publics administratifs, dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ils disposent donc de leurs propres moyens d'action. Leurs décisions sont des décisions administratives qui relèvent du contrôle de légalité exercé par le préfet et de la juridiction administrative. Il s'agit par exemple des syndicats de communes, communautés de communes, communautés urbaines, etc. ...

3. Établissements publics fonciers et d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme

180

Il s'agit d'établissements publics compétents pour réaliser ou faire réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, des opérations destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

4. Établissements publics fonciers locaux mentionnés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme

190

Il s'agit d'établissements publics locaux à caractère industriel et commercial compétents pour réaliser, pour leur compte ou pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres. A titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Aucune opération de l'EPFL ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

5. Sociétés d'économie mixte non gérantes de logements sociaux

200

Les plus-values réalisées lors de cessions de biens immeubles au profit de sociétés d'économie mixte (SEM) non gérantes de logements sociaux ne peuvent en principe bénéficier de l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI.

Cela étant, lorsque la SEM non gérante de logements sociaux est délégataire du droit de préemption urbain d'une commune, il est admis que la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble à cette SEM, en vue de sa rétrocession à un organisme en charge du logement social, puisse bénéficier de l'exonération précitée.

L'application de cette mesure de tempérament est subordonnée à la condition que la commune ayant délégué son droit de préemption s'engage, en l'absence de cession dans un délai d'un an à un organisme en charge du logement social de l'immeuble acquis par la SEM, à reverser à l'Etat le montant de l'imposition due au titre de la plus-value immobilière ainsi exonérée.

D. Conditions d'application de l'exonération

1. Engagement du cessionnaire de revendre les biens immobiliers acquis à un organisme en charge du logement social

210

L'exonération des plus-values immobilières réalisées au profit des collectivités territoriales et de certains établissements publics, prévue au 8° du II de l'[article 150 U du CGI](#) est subordonnée à l'engagement du cessionnaire de revendre, dans un certain délai, les biens acquis à un organisme en charge du logement social.

220

L'exonération n'est pas applicable aux cessions réalisées au profit des collectivités territoriales en vue de la constitution de leur propre patrimoine immobilier, quand bien même celui-ci serait affecté à des logements sociaux ([RM Spagnou n° 94050, JO AN du 22 février 2011 p. 1797](#)).

a. Cession des biens acquis à un organisme en charge du logement social

230

L'exonération prévue au 8° du II de l'[article 150 U du CGI](#) ne s'applique qu'à la condition que les biens (immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens) acquis par le cessionnaire (collectivités territoriales ou établissement publics) soient cédés à l'un des organismes en charge du logement social mentionnés au 7° du II de l'[article 150 U du CGI](#).

Pour plus de précisions sur les organismes en charge du logement social, il convient de se reporter au [I-C § 50 à 110](#).

En l'absence de cession des biens acquis, la collectivité territoriale ou l'établissement public est tenu de reverser à l'Etat le montant de l'impôt dû sur la plus-value immobilière.

240

Cela étant, la circonstance que la collectivité territoriale ou l'établissement public ne cède pas les biens acquis mais conclut un bail emphytéotique portant sur ces mêmes biens avec un organisme en charge du logement social n'est pas de nature à priver le cédant du bénéfice de l'exonération prévue au 8° du II de l'[article 150 U du CGI](#). Dans cette hypothèse, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, notamment celle relative au délai d'un an (sur ce point, il convient de se reporter au **II-D-2-a § 270 à 290**), la collectivité territoriale ou l'établissement public n'est pas tenu de reverser à l'Etat le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière.

b. Constatation de l'engagement

250

L'exonération du cédant est subordonnée à l'engagement de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de revendre les biens concernés à un organisme en charge du logement social mentionné au 7° du II de l'article 150 U du CGI, dans un certain délai à compter de l'acquisition du bien concerné.

Tel est le cas lorsque l'acte authentique constatant le transfert de propriété mentionne expressément que l'acquisition est réalisée par le cessionnaire en vue de la revente à un organisme en charge du logement social du bien ainsi acquis.

260

En revanche, à défaut d'un tel engagement à la date du transfert de propriété, l'exonération ne peut en principe s'appliquer. Il est toutefois admis que cet engagement puisse être pris en compte postérieurement à la cession, notamment en cas d'exercice du droit de préemption, sous réserve qu'un acte notarié rectificatif soit établi, dans lequel la collectivité ou l'établissement public prend l'engagement de revendre le bien à un organisme en charge du logement social.

Dans cette dernière situation, il appartient au cédant de demander, par voie de réclamation contentieuse, le dégrèvement de l'imposition précédemment acquittée au titre de la plus-value, étant rappelé que le point de départ du délai de revente s'entend de la date d'acquisition portée dans l'acte authentique constatant le transfert de propriété initial.

2. Délai de revente du cessionnaire

a. Délai de revente d'un an

1° Principe

270

Le 8° du II de l'article 150 U du CGI prévoit que le délai de revente du bien immobilier au profit d'un organisme en charge du logement social est fixé à un an.

Ce délai d'un an pour céder le bien concerné ou, le cas échéant, conclure un bail emphytéotique portant sur le même bien, s'apprécie de date à date, soit depuis la date d'acquisition du bien par la collectivité territoriale ou l'établissement public jusqu'à la date de cession ou de conclusion du bail emphytéotique avec l'un des organismes en charge du logement social mentionnés au 7° du II de l'article 150 U du CGI.

La date d'acquisition s'entend :

- de la date portée dans l'acte si celui-ci est passé en la forme authentique ;
- dans les autres cas, de la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

2° Prorogation, sous conditions, du délai de revente d'un an

280

Si le non-respect de l'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 conviendra

toutefois de tenir compte des circonstances particulières qui peuvent être à l'origine d'une telle situation.

Aussi, à la demande de la collectivité ou de l'établissement public concerné, le délai de revente peut être prolongé de deux années supplémentaires s'il est fait état de difficultés particulières, tenant notamment :

- à la nécessité de procéder à l'acquisition et au regroupement de parcelles adjacentes en vue de la réalisation de l'opération de construction envisagée ;

- ou à l'obtention des autorisations d'occupation des sols (obtention du permis de construire, recours des tiers, obligation de procéder à des recherches archéologiques préventives...).

290

La demande de prorogation du délai d'un an doit être adressée à la direction départementale des finances publiques territorialement compétente au plus tard un mois avant la fin du délai de revente d'un an fixé par la loi. L'absence de réponse de l'administration dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande en vaut acceptation tacite.

b. Délai de revente porté à trois ans pour les établissements publics fonciers

300

Le 8° du II de l'[article 150 U du CGI](#) prévoit un allongement du délai de revente à un organisme en charge du logement social lorsque le cédant est un établissement public foncier mentionné à l'[article L. 321-1 du code de l'urbanisme](#) et à l'[article L. 324-1 du code de l'urbanisme](#).

Dans cette situation, le délai de revente est porté à trois ans, toutes autres conditions d'appréciation de ce délai restant par ailleurs inchangées.

Pour plus de précisions sur les établissements publics fonciers bénéficiaires du délai de revente de trois ans, il convient de se reporter au [II-C § 180 et 190](#).

3. Sanctions du non-respect du délai de revente à un organisme en charge du logement social

310

En cas de non-respect de la condition tenant au délai de revente d'un an, éventuellement prorogé, ou, le cas échéant, de trois ans, du bien immobilier concerné à un organisme en charge du logement social, la collectivité territoriale ou l'établissement public est tenu de reverser à l'Etat le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière initialement exonérée.