

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-40-110-18/06/2020

Date de publication : 18/06/2020

RFPI - Plus-values immobilières - Champ d'application - 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 ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

A. Contribuables concernés

B. Biens concernés

C. Modalités d'application

1. Exonération totale pour les cessions réalisées au profit de certains organismes cessionnaires

a. Organisme d'habitations à loyer modéré

b. Société d'économie mixte gérant des logements sociaux

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

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

1° Notion de maîtrise d'ouvrage

2° Agrément des activités de maîtrise d'ouvrage

2. Exonération au prorata de la surface de logements sociaux construits pour les cessions réalisées au profit de tout cessionnaire prenant un engagement de construire de tels logements

a. Conditions d'application de l'exonération

1° Qualité du cessionnaire

2° Formalisation et contenu de l'engagement

3° Détermination du montant de l'exonération

a° Définition des logements sociaux

b° Appréciation de la quote-part de la plus-value exonérée

c° Délai d'achèvement des constructions

4° Conclusion d'un avant-contrat

a° Cessions réalisées du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2015

b° Cessions réalisées à compter du 1er janvier 2016

b. Sanctions applicables au cessionnaire

1° En l'absence d'agrément de construction dans un délai de dix-huit mois à compter de l'acquisition (cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2015)

2° En cas de non-respect de l'engagement

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

A. Contribuables concernés

B. Biens concernés

C. Collectivités, établissements publics ou sociétés cessionnaires

1. Collectivités territoriales

2. Établissements publics 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

6. Société Foncière Publique Solidaire mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 (cessions réalisées jusqu'au 24 novembre 2018)

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 et, s'agissant des cessions réalisées jusqu'au 24 novembre 2018, pour la société Foncière Publique Solidaire

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 2013 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 du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015 au profit :

- d'un organisme en charge du logement social (code général des impôts [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°).

3

Par ailleurs, l'article 9 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 a étendu le bénéfice de l'exonération prévue au 7° du II de l'article 150 U du CGI aux cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014 au profit de tout cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

Remarque : En fonction de la date de cession, le bénéfice de l'exonération est conditionné à la conclusion d'un avant-contrat. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au I-C-2-a-4° § 200 et § 210.

5

La période d'application de ces deux exonérations est prorogée pour les cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 par l'article 107 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

10

Enfin, le 1° du I de l'article 50 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain a étendu le bénéfice de l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit de la société Foncière Publique Solidaire en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du logement social, et ce, pour les cessions réalisées depuis le 2 mars 2017.

Remarque : La société Foncière Publique Solidaire a été créée le 12 mai 2017 et a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 19 juin 2017, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-257 précitée.

Toutefois, cette extension du bénéfice de l'exonération aux cessions de biens immobiliers réalisées au profit de la société Foncière Publique Solidaire a été supprimée, pour les cessions réalisées à compter du 25 novembre 2018, par l'article 24 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [II-C-6 § 345](#).

I. Exonération des cessions réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

20

Le 7° du II de l'article 150 U du 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 ([I-C-1 § 60 à 120](#)).

Cette exonération a été étendue, sous conditions, aux cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens réalisées par des particuliers au profit de tout cessionnaire prenant un engagement de construire des logements sociaux ([I-C-2 § 130 à 250](#)).

A. Contribuables concernés

30

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

40

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.).

50

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.

55

En application de l'article 32 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, cette exonération ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Par suite, l'exonération ne s'applique pas aux cessions d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces immeubles, dès lors que ces biens sont situés dans un des quartiers prioritaires de la politique de la ville, définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, pour lequel une convention pluriannuelle de renouvellement urbain a été conclue dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) entre l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les organismes publics ou privés qui y conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain.

La liste des quartiers prioritaires faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée est disponible sur le site internet de l'ANRU (www.anru.fr).

Le site d'information géographique de la politique de la ville (sig.ville.gouv.fr) permet de consulter les périmètres des quartiers prioritaires et de déterminer l'appartenance d'une adresse à l'un de ces quartiers.

Conformément aux dispositions du II de l'article 32 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, l'exclusion du bénéfice de l'exonération ne concerne que les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016.

C. Modalités d'application

1. Exonération totale pour les cessions réalisées au profit de certains organismes cessionnaires

60

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

a. Organisme d'habitations à loyer modéré

70

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 sociétés anonymes (SA) d'HLM.

b. Société d'économie mixte gérant des logements sociaux

80

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

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

90

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. 831-1 du CCH](#).

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

100

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 Parlement européen et du Conseil 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.

1° Notion de maîtrise d'ouvrage

110

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'hébergements 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.

2° Agrément des activités de maîtrise d'ouvrage

120

L'agrément prévu à l'[article L. 365-2 du CCH](#) est délivré par arrêté de l'autorité mentionnée à l'[article R. 365-6-1 du CCH](#) 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.

2. Exonération au prorata de la surface de logements sociaux construits pour les cessions réalisées au profit de tout cessionnaire prenant un engagement de construire de tels logements

130

L'[article 9 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015](#) a étendu, sous conditions, le bénéfice de l'exonération prévue au 7° du II de l'[article 150 U du CGI](#) aux cessions de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens réalisées au profit de tout cessionnaire prenant l'engagement, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, de construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

Cette exonération s'applique à proportion de la surface des logements sociaux que le cessionnaire s'engage à réaliser.

Pour les cessions réalisées du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2015 et conformément aux dispositions du II de l'article 9 de la loi de finances pour 2015, l'exonération au prorata des logements sociaux construits s'applique à la condition que la cession ait été précédée d'un avant-contrat conclu à compter du 1^{er} septembre 2014.

a. Conditions d'application de l'exonération

1° Qualité du cessionnaire

140

La qualité du cessionnaire, personne physique ou personne morale, est sans incidence sur le bénéfice de l'exonération.

2° Formalisation et contenu de l'engagement

150

L'application de l'exonération est conditionnée à un engagement du cessionnaire formalisé par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition.

Par cette mention, le cessionnaire s'engage :

- à réaliser des logements sociaux dans une proportion qu'il détermine par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier ;
- à achever ces logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

3° Détermination du montant de l'exonération

a° Définition des logements sociaux

160

Pour ouvrir droit au bénéfice de l'exonération, les logements sociaux que le cessionnaire s'engage à réaliser sont ceux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 831-1 du CCH ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement par une convention conclue entre le représentant de l'État et le bailleur.

b° Appréciation de la quote-part de la plus-value exonérée

170

Le montant de l'exonération de la plus-value est déterminé au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

La surface des logements sociaux construits s'entend de la surface habitable définie à l'article R*. 111-2 du CCH, augmentée de celle des annexes telles que définies par l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation.

Pour apprécier la surface des logements sociaux construits, il est tenu compte de la surface des parties communes

afférentes à ces mêmes logements sociaux.

175

En présence de plusieurs parcelles acquises, y compris auprès de vendeurs distincts, pour réaliser un même programme immobilier contenant des logements sociaux, le prorata de la superficie de logements sociaux s'apprécie non pas parcelle par parcelle, mais à l'échelle du programme immobilier dans son ensemble.

Par suite, lorsque la cession d'une parcelle s'inscrit dans le cadre d'un programme immobilier faisant l'objet d'un seul permis de construire et prévoyant la réalisation de logements sociaux, l'exonération de la plus-value est acquise au cédant, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur de la proportion de logements sociaux construits.

Ainsi, la quote-part de plus-value exonérée est la même pour l'ensemble des parcelles concernées par la réalisation d'un même programme immobilier faisant l'objet d'un permis de construire unique, quelle que soit l'emprise foncière des logements sociaux réalisés.

180

La justification de la surface des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions est apportée, à la demande de l'administration, au moyen d'une attestation fournie par le cessionnaire détaillant les modalités de calcul. L'attestation doit être accompagnée de la demande de permis de construire ou d'aménager ainsi que de l'arrêté municipal accordant le permis de construire ou d'un certificat attestant de l'absence d'opposition du maire à la réalisation du projet.

Remarque : Lorsque l'opération n'est pas soumise à permis de construire ou à déclaration préalable, seule l'attestation devra être fournie.

c° Délai d'achèvement des constructions

190

L'achèvement des logements sociaux doit intervenir dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Ce délai est calculé de date à date à partir de la date d'acquisition du bien immobilier par le cessionnaire.

La date d'achèvement d'un local d'habitation s'entend de celle à laquelle l'état d'avancement des travaux de construction est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, c'est-à-dire, s'agissant d'une construction affectée à l'habitation, lorsqu'elle est habitable (sur la preuve et la notion d'achèvement, il convient de se référer aux précisions apportées au [BOI-IF-TFB-10-60-20](#)).

4° Conclusion d'un avant-contrat

a° Cessions réalisées du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2015

200

Conformément aux dispositions du II de l'[article 9 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015](#), l'exonération proportionnelle à la surface des logements sociaux construits s'applique aux cessions réalisées à compter de septembre 2014 et au plus tard au 31 décembre 2015, à la condition qu'elles aient été précédées d'un avant-contrat conclu à compter du 1^{er} septembre 2014.

Par avant-contrat, il convient d'entendre la promesse unilatérale de vente dont la validité juridique est soumise au respect du formalisme prévu par l'[article 1589-2 du code civil](#), la promesse synallagmatique de vente (compromis de vente) ainsi que la promesse d'achat.

b° Cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2016

210

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016, l'exonération proportionnelle à la surface des logements sociaux construits n'est plus conditionnée à la conclusion préalable d'un avant-contrat.

(215)

b. Sanctions applicables au cessionnaire

1° En l'absence d'agrément de construction dans un délai de dix-huit mois à compter de l'acquisition (cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2015)

220

Si le cessionnaire n'a pas obtenu, dans un délai de dix-huit mois à compter de la date d'acquisition du bien, un agrément de construction, il est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession, tel que défini par l'[article 150 VA du CGI](#), mentionné dans l'acte.

L'agrément de construction s'entend de la décision favorable du préfet, prise dans les conditions prévues à l'[article R. 331-3 du CCH](#) et à l'[article R. 331-6 du CCH](#), portant agrément de l'opération au sens de l'[article R. 331-14 du CCH](#).

Remarque : Dans l'hypothèse où l'agrément est obtenu dans les dix-huit mois, non pas par le cessionnaire lui-même mais par l'acquéreur des logements sociaux (par exemple dans le cadre d'une VEFA HLM), il n'y a pas lieu d'appliquer l'amende.

L'amende est due par le cessionnaire. Les modalités de contrôle et de recouvrement de l'amende due par le cessionnaire sont celles prévues pour l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière.

Remarque : En l'absence d'obtention de l'agrément de construction dans un délai de dix-huit mois par le cessionnaire, l'exonération reste acquise au cédant.

Conformément aux dispositions combinées du 2° du A du I et du II de l'[article 32 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016](#), l'amende due par le cessionnaire en cas d'absence d'agrément de construction dans les délais impartis n'est plus applicable aux cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016.

2° En cas de non-respect de l'engagement

230

Le non-respect de l'engagement de réalisation et d'achèvement des logements sociaux, dans la proportion déterminée par rapport à la surface des constructions réalisées, dans le délai de quatre ans entraîne, en principe, l'application au cessionnaire d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession, tel que défini par l'[article 150 VA du CGI](#), mentionné dans l'acte.

L'amende est due par le cessionnaire. Les modalités de contrôle et de recouvrement de l'amende due par le cessionnaire sont celles prévues pour l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière.

Remarque : En cas de non-respect de l'engagement du cessionnaire, l'exonération reste acquise au cédant.

240

Lorsque l'acquéreur est une société et que celle-ci vient à être absorbée, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est

pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement d'achèvement des locaux pour le délai restant à courir.

Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende de 10 % prévue pour le cessionnaire.

250

Il est toutefois admis que l'amende ne soit pas appliquée lorsque le cessionnaire peut justifier de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté, comme notamment des cas de force majeure ou de catastrophe naturelle, qui empêchent la réalisation ou l'achèvement du logement. Il convient sur ce point de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation au regard des éléments de fait pour déterminer s'il y a lieu d'appliquer ou non l'amende.

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

260

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

A. Contribuables concernés

270

Il convient de se reporter au I-A § 30.

B. Biens concernés

280

Il convient de se reporter au I-B § 40 à 55.

C. Collectivités, établissements publics ou sociétés cessionnaires

290

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

1. Collectivités territoriales

300

L'exonération s'applique aux cessions de biens réalisées au profit des collectivités territoriales (communes, départements, régions).

2. Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

310

Les établissements publics concernés, mentionnés au titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales (CGCT, art. L. 5210-1 et suiv.), 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, des communautés de communes, des communautés urbaines, etc..

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

320

Il s'agit d'établissements publics compétents pour réaliser ou faire réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, 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

330

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

340

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'État le montant de l'imposition due au titre de la plus-value immobilière ainsi exonérée.

6. Société Foncière Publique Solidaire mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 (cessions réalisées jusqu'au 24 novembre 2018)

345

Il s'agit d'une société anonyme détenue indirectement par la Caisse des dépôts et consignations et directement ou indirectement par l'État, qui assure un service d'intérêt économique général (SIEG) en faveur du logement social. Son objet est de faciliter l'émergence de programmes de logements et d'accélérer, par la mobilisation de terrains publics et privés, la construction de logements, en particulier sociaux. Pour ce faire, elle est notamment compétente pour acquérir des biens immobiliers en vue de leur rétrocession à des organismes en charge du logement social.

L'article 50 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain octroie à la société Foncière Publique Solidaire plusieurs prérogatives dont la possibilité pour les collectivités territoriales de lui déléguer le droit de préemption et de priorité.

Conformément aux dispositions du 1° du I de l'article 50 de la loi n° 2017-257 précitée, les cessions de biens immobiliers réalisées au profit de la société Foncière Publique Solidaire peuvent bénéficier, sous conditions, de l'exonération prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI, et ce, pour les cessions réalisées depuis le 2 mars 2017. En pratique, il convient de préciser que la société Foncière Publique Solidaire a été créée le 12 mai 2017 et que son immatriculation au registre du commerce et des sociétés n'est intervenue qu'en date du 19 juin 2017.

L'article 24 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a supprimé le bénéfice de l'exonération d'imposition des plus-values immobilières prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI pour les cessions réalisées au profit de la société Foncière Publique Solidaire à compter du 25 novembre 2018.

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

350

L'exonération des plus-values immobilières en faveur des cessions réalisées au profit des collectivités territoriales, de certains établissements publics ou de certaines sociétés, 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.

360

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

370

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, établissements publics ou sociétés tels qu'énoncés au II-C § 290 à 345) 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-1 § 60 à 120.

En l'absence de cession des biens acquis, le cessionnaire est tenu de reverser à l'État le montant de l'impôt dû sur la plus-value immobilière.

Remarque : En cas de non-respect de l'engagement du cessionnaire, l'exonération reste acquise au cédant.

380

Cela étant, la circonstance que le cessionnaire ne cède pas les biens acquis mais conclue un bail emphytéotique portant sur ces mêmes biens avec un organisme en charge du logement social n'est pas de nature à remettre en cause le 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 de revente (sur ce point, il convient de se reporter au II-D-2 § 410 à 440), le cessionnaire n'est pas tenu de reverser à l'État le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière.

b. Constatation de l'engagement

390

L'exonération du cédant est subordonnée à l'engagement du cessionnaire 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.

400

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 le cessionnaire 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 (BOI-CTX-PREA-10-10), 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

410

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 de 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, l'établissement public ou la société 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

420

Si le non-respect de l'engagement de revente dans le délai d'un an entraîne en principe l'obligation pour le cessionnaire de reverser à l'État 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.

Aussi, à la demande de la collectivité, de l'établissement public ou de la société 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, etc.).

430

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 et, s'agissant des cessions réalisées jusqu'au 24 novembre 2018, pour la société Foncière Publique Solidaire

440

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 ou à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme ou, pour les cessions réalisées jusqu'au 24 novembre 2018, lorsqu'il s'agit de la

société Foncière Publique Solidaire mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006.

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 et sur la société Foncière Publique Solidaire, bénéficiaires du délai de revente de trois ans, il convient de se reporter respectivement aux [II-C-3 et 4 § 320 et 330](#) et [II-C-6 § 345](#).

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

450

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, le cessionnaire est tenu de reverser à l'État le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière initialement exonérée.