RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-BASE-20-30-10-10-31/03/2021
Date 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 - Champ d'application

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
Sous-section 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Personnes morales cédantes
II. Personnes cessionnaires
III. Opérations concernées
A. Définition des opérations de cession visées
B. Nature des biens cédés
1. Locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel
2. Terrains à bâtir
C. Localisation géographique des biens cédés

Actualité liée : 31/03/2021 : IS - Prorogation et modification du régime des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements ou de terrains à bâtir sur lesquels sont construits des logements (loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, art. 17 et 25)

I. Personnes morales cédantes

1

En application du I de l'article 210 F du code général des impôts (CGI), seules les personnes morales soumises en leur nom à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions de droit commun, de plein droit ou sur option, aux différents taux prévus à l'article 219 du CGI, peuvent bénéficier des dispositions prévues à l'article 210 F du CGI.

10

Les établissements stables de sociétés étrangères soumis à cet impôt peuvent bénéficier des présentes dispositions.

Par ailleurs, le régime de groupe de sociétés prévu aux articles 223 A et suivants du CGI, lequel prévoit que la société mère est seule redevable de l'impôt sur les sociétés dû sur l'ensemble des résultats du groupe, ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 210 F du CGI aux sociétés filiales du groupe.

20

Sont en revanche exclues des présentes dispositions :

- d'une part, les personnes morales relevant de l'article 8 du CGI, y compris pour la quote-part de la plus-value nette revenant à leurs associés qui sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

- et, d'autre part, les personnes morales bénéficiant d'une exonération, totale ou partielle, d'impôt sur les sociétés. Toutefois, s'agissant des personnes morales possédant un secteur d'activité exonéré et un secteur d'activité taxable dans les conditions de droit commun, telles que les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) visées à l'article 208 C du CGI, il sera admis qu'elles puissent bénéficier des dispositions de l'article 210 F du CGI pour les cessions de locaux ou de terrains intégralement affectés à leur secteur taxable.

Par ailleurs, il sera également admis que les personnes morales cédantes partiellement dans le champ de l'impôt sur les sociétés en application du 1 de l'article 206 du CGI qui ont sectorisé leurs activités lucratives dans un secteur dit « lucratif » (collectivités publiques, organismes à but non lucratif, mutuelles et leurs unions régies par les livres I et III du code de la mutualité [code de la mutualité, art. L. 111-1 et suiv.]) et qui sont imposées à l'impôt sur les sociétés au titre des opérations relatives à ce secteur, puissent bénéficier des dispositions prévues à l'article 210 F du CGI pour les cessions de locaux ou de terrains intégralement affectés au secteur lucratif (le résultat imposable du secteur lucratif est déterminé et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun [II-B-2-a-4° § 430 et suivants du BOI-IS-CHAMP-10-50-20-10]).

II. Personnes cessionnaires

30

Par décision n° 2020-854 QPC du 31 juillet 2020, le Conseil constitutionnel a jugé contraire à la Constitution, la condition selon laquelle la personne morale cessionnaire doit, pour l'application du dispositif prévu à l'article 210 F du CGI, être soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. À compter du 31 juillet 2020, ainsi que pour toutes les affaires non jugées définitivement à cette date, le respect de cette condition n'est plus exigée pour bénéficier du dispositif prévu à l'article 210 F du CGI.

L'article 25 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 modifie en ce sens les dispositions de l'article 210 F du CGI qui s'appliquent désormais aux plus-values de cessions de locaux réalisées au profit de toutes les personnes morales cessionnaires.

(40 - 277)

III. Opérations concernées

A. Définition des opérations de cession visées

280

Les dispositions de l'article 210 F du CGI s'appliquent aux plus-values réalisées à l'occasion d'opérations de cession à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, à usage commercial ou industriel ou de terrains à bâtir.

Les opérations de cession visées au premier alinéa du I de l'article 210 F du CGI s'entendent des opérations entraînant la sortie de l'immeuble à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel ou du terrain à bâtir de l'actif de la personne morale cédante et opérant transfert de propriété au profit des cessionnaires (II § 30).

En pratique, les opérations concernées sont essentiellement les ventes et les apports.

Les opérations de cession réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39 du CGI, ne sont pas éligibles au bénéfice des dispositions prévues à l'article 210 F du CGI.

Cette exclusion ne s'applique pas aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014 qui ont fait l'objet d'une promesse de vente, au sens de l'article 1589 du code civil, signée avant cette même date.

La notion de liens de dépendance est définie au I-A-2 § 15 et suivants du BOI-BIC-CHG-40-20-10.

B. Nature des biens cédés

290

Les opérations de cession doivent porter sur des locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel ou sur des terrains à bâtir.

1. Locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel

300

Pour l'application du régime prévu à l'article 210 F du CGI, la notion de local s'entend soit d'un immeuble dans son ensemble, soit d'une partie d'immeuble affectée à l'usage de bureau, à une activité professionnelle, à une activité de commerce ou à une activité industrielle.

En application de l'article 18 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, le dispositif est étendu aux cessions de locaux à usage industriel intervenant à compter du 1er janvier 2017.

310

Les cessions éligibles au présent régime peuvent donc concerner :

- un immeuble dans son ensemble dès lors qu'il est affecté à un tel usage. Il est admis que l'opération globale de cession entre dans le champ des dispositions de l'article 210 F du CGI, y compris le terrain d'assise. Le terrain d'assise comprend l'assise de la construction, les cours, les passages, les petits jardins et les autres emplacements de faible étendue servant d'accès aux bâtiments et faisant partie intégrante de ces derniers ainsi que leurs annexes ;

- ou une partie de l'immeuble formant une unité autonome affectée à cet usage (par exemple un lot d'un immeuble divisé en plusieurs lots distincts), à l'exclusion des pièces comprises dans une unité autonome principalement affectée à un autre usage, telle qu'une pièce à usage de bureau dans un appartement utilisé par ailleurs à l'habitation. En effet, de telles pièces ne constituent pas en principe un lot distinct de l'immeuble et même si elles constituent un tel lot, elles ne peuvent pas être transformées en un local à usage d'habitation (II-A § 50 du BOI-IS-BASE-20-30-10-20). Pour l'application du taux réduit d'impôt sur les sociétés prévu par l'article 210 F du CGI à une partie d'immeuble, les lots doivent être identifiés dans l'acte authentique constatant la cession avec un prix de revient et un prix de cession propres.

320

Pour l'application des présentes dispositions, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif (définition des locaux à usage de bureaux et assimilés donnée au I-A § 1 et suivants du BOI-IF-AUT-50-10-10).

330

Par ailleurs, les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal (définition des locaux commerciaux donnée au II § 70 et suivants du BOI-IF-AUT-50-10-10).

340

Enfin, les locaux à usage industriel s'entendent des établissements industriels définis au BOI-IF-TFB-20-10-50-10 lorsqu'ils présentent le caractère de locaux.

2. Terrains à bâtir

350

Pour l'application du régime prévu à l'article 210 F du CGI, les terrains à bâtir s'entendent de ceux définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI (CGI, art. 210 F, I-al. 2).

La notion de terrain à bâtir est précisée au I § 10 à 120 du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20.

L'extension du dispositif aux cessions de terrains à bâtir s'applique aux cessions réalisées depuis le 1er janvier 2018.

C. Localisation géographique des biens cédés

360

Conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 210 F du CGI, les locaux à usage de bureaux, à usage commercial ou industriel ou les terrains à bâtir cédés doivent être 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.

Les communes concernées s'entendent de celles classées dans les zones A bis et A telles qu'elles sont définies à l'article R. 304-1 du CCH.

Ces communes sont listées à l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

La condition relative à la localisation géographique du bien cédé s'applique aux cessions intervenues depuis le 1er janvier 2018.