

## Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-BASE-20-30-10-31/03/2021

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**

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou lors de la cession de terrains à bâtir intervenant à compter du 1<sup>er</sup> 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 une personne morale.

#### 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 au montant de l'économie d'impôt réalisée par le cédant en application de l'article 210 F du CGI. 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, depuis le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2022, ainsi qu'aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2022 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2024.

### 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](#)).