RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-90-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 01/10/2012

ENR - Mutations à titre de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régimes spéciaux à caractère social - Mesures en faveur des organismes HLM

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
Titre 1 : Mutations autres que les échanges
Chapitre 9 : Régimes à caractère social
Section 2 : Mesures en faveur des organismes d'HLM

Sommaire :

I. Exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM
II. Exonération facultative des cessions de logements réalisées par les organismes HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM)
A. Champ d'application de l'exonération
1. Nature des biens concernés
a. Cessions par les organismes d'HLM
b. Cessions par les sociétés d'économie mixte
2. Qualité de l'acquéreur
3. Prix
B. Conditions d'application et portée de l'exonération
1. Conditions d'application
2. Portée de l'exonération
III. Exonérations en faveur des cessions amiables de maisons individuelles
IV. Exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré
V. Exonération facultative des acquisitions effectuées par les organismes d'HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM) auprès d'accédants à la propriété en difficulté
A. Champ d'application de l'exonération
1. Nature des biens concernés
2. Qualité de l'acquéreur
3. Qualité du vendeur
B. Conditions d'application et portée de l'exonération
1. Conditions d'application
2. Portée de l'exonération
C. Entrée en vigueur
VI. Exonération facultative des acquisitions de logements acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété

VII. Exonération facultative en faveur des cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété
VIII. Exonérations de certains transferts de biens
A. Transferts de biens aux organismes d'HLM et à certaines sociétés d'économie mixte
B. Transferts de biens entre organismes d'habitations à loyer modéré
IX. Exonération d'acquisitions de biens sinistrés et des droits à indemnité y afférents
X. Exonération en faveur des acquisitions, en vue de leur revente, de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde
A. Opération visées
B. Entités concernées

1

Afin de favoriser l'accession aux habitations à loyer modéré, le législateur a mis en place diverses exonérations de droit et/ou facultative en faveur des mutations de propriété à titre onéreux de logements à loyer modéré et d'opérations immobilières réalisées par les organismes d'HLM.

Il en est ainsi :

- de l'exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM ;

- de l'exonération en faveur des cessions de logements réalisées par les HLM ou société d'économie mixte (SEM) ;

- de l'exonération en faveur des cessions amiables de maisons individuelles à loyer modéré ;

- de l'exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré ;

- de l'exonération en faveur des acquisitions effectuées par les organismes HLM et les SEM auprès d'accédants à la propriété en difficultés ;

- de l'exonération en faveur des acquisitions de logements auprès d'un organisme d'HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété ;

- de l'exonération en faveur des cessions de parts de SCI d'accession progressive à la propriété ;

- de l'exonération en faveur de certains transferts de biens ;

- de l'exonération en faveur d'acquisitions de biens sinistrés par les offices HLM ;

- de l'exonération en faveur d'acquisitions en vue de leur revente de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

I. Exonération générale des actes publiés en vue de l'application de la législation sur les HLM

10

L'article 1049 du CGI édicte une exonération de taxe de publicité foncière en faveur de toutes les opérations effectuées dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré. Toutefois, cette exonération ne trouve pas à s'appliquer si la taxe de publicité foncière tient lieu de droits de mutation.

A cet égard, il est admis que n'a pas le caractère de droit d'enregistrement et n'est donc pas exigible :

- le taux réduit prévu par le A de l'article 1594 F quinquies du CGI quand la mutation donne lieu au paiement de la TVA sur le prix total.

- le droit fixe lorsqu' est souscrit un engagement de construire tel que prévu au A de l'article 1594-O-G du CGI.

Les organismes HLM ne sont donc soumis aux droits d'enregistrement (au taux normal) que dans les situations,marginales par hypothèse, où ils ne seraient pas en mesure de prendre un tel engagement, et où l'acquisition du terrain à bâtir soit ne serait pas soumise à la TVA, soit y serait soumise sur la seule marge.

20

En revanche, lorsqu'un immeuble est sorti du champ d'application de la TVA, la taxe de publicité foncière exigible sur la mutation dont il a fait l'objet, tient lieu de droits d'enregistrement. L'exonération prévue à l'article 1049 du CGI cesse d'être applicable.

30

RES N°2009/26 (ENR) :

Taxe de Publicité Foncière. Portée de l'exonération prévue à l'*article 1049 du CGI****.***

Question :

Une société d'économie mixte (SEM) réalisant une opération portant sur un immeuble neuf à usage de logement social peut-elle bénéficier de l'exonération de TPF prévue à l'article 1049 du CGI ?

Réponse :

L'exonération prévue à l'article 1049 du CGI s'applique également aux acquisitions d'immeubles neufs et en état futur d'achèvement réalisées par les sociétés d'économie mixte (SEM), dès lors que les immeubles concernés sont à usage de logement social au sens des dispositions de l'article L411-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. Exonération facultative des cessions de logements réalisées par les organismes HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM)

40

L'article 1594 G du CGI permet aux conseils généraux d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions de logements effectuées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte, à condition que la mutation entre dans le champ d'application des articles L443-7 à L443-15-4 du code de la construction et de l'habitat tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

A. Champ d'application de l'exonération

50

L'exonération prévue à l'article 1594 G du CGI concerne les mutations à titre onéreux de logements réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré et, depuis le 1er juin 1999, par les sociétés d'économie mixte dans les conditions prévues aux articles L443-7 à L443-15-4 du code de la construction et de l'habitat.

1. Nature des biens concernés

a. Cessions par les organismes d'HLM

60

Conformément aux dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'habitation à loyer modéré sont autorisés à aliéner :

- des logements, c'est-à-dire des locaux affectés, lors de leur mutation, à usage d'habitation ;

- construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré ;

- répondant à des normes d'habitabilité minimales fixées par décret.

Remarque : Des dérogations aux conditions d'ancienneté peuvent être autorisées par décision motivée du représentant de l'État (préfet) dans le département d'implantation du logement prise dans les conditions prévues à l'article L443-8 du code de la construction et de l'habitation.

b. Cessions par les sociétés d'économie mixte

70

Conformément aux dispositions de l'article L443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, sont concernées les cessions faites par les sociétés d'économie mixte par actes passés à compter du 1er juin 1999 :

- de logements acquis en application du quatrième alinéa de l'article L443-11 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire acquis auprès d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

- de logements locatifs faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent;

- dans les départements d'outre-mer, de logements locatifs sociaux construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État.

2. Qualité de l'acquéreur

80

L'acquéreur est l'une des personnes visées à l'article L443-11 du code de la construction et de l'habitation. Aux termes de cet article :

- un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire (ou, sur la demande de ce dernier, à son conjoint, ses ascendants ou ses descendants répondant à certaines conditions de ressources) ;

- si le logement est vacant, il doit être offert en priorité aux locataires de l'organisme vendeur dans le département ou, à défaut d'acquéreur de cette nature, à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui

s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées. Il peut être également offert à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maitrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- sous certaines conditions les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les locataires en place continuant à bénéficier des conditions antérieures de location, étant précisé que dans ce cas, les conditions d'ancienneté et d'habitabilité n'ont pas à être satisfaites ;

- pour assurer l'équilibre économique et social d'un ensemble d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, et après accord du représentant de l'État dans le département qui consulte la commune d'implantation, des logements vacants peuvent être vendus à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.

90

Par ailleurs, conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article L443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, l'exonération de droits de mutation s'applique également aux ventes de logements locatifs conventionnés ou de logements locatifs sociaux qui, en cas de vacance du logement, sont effectuées par la SEM au bénéfice, respectivement, d'un locataire de son patrimoine conventionné dans le département, ou d'un locataire de son patrimoine social dans le département d'outre-mer concerné.

3. Prix

100

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu. Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L443-11 du code de la construction et de l'habitation, autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

En cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, le service des domaines n'est pas consulté (Code de la construction et de l'habitation, art. L443-12).

B. Conditions d'application et portée de l'exonération

1. Conditions d'application

110

L'exonération prévue à l'article 1594 G du CGI constitue une simple faculté offerte aux conseils généraux.

120

L'application de l'exonération résulte donc nécessairement d'une décision du Conseil Général.

Il s'agit d'une exonération globale. Dès lors, la délibération du conseil général en vue de l'application de l'article 1594 G du CGI concerne indifféremment les cessions réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré que par les sociétés d'économie mixte.

130

En outre, l'acte doit préciser que la mutation bénéficie de l'exonération en cause.

2. Portée de l'exonération

140

Les décisions d'exonération prises ont pour effet d'exonérer les mutations en cause de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement mais également de la taxe additionnelle communale, ainsi que du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-20 § 130).

150

Conformément aux dispositions combinées des articles 1594 E et 1639 A du CGI, les décisions prises par les conseils généraux doivent, en principe, être notifiées aux directions régionales ou départementales concernées avant le 31 mars de chaque année. Elles prennent effet le 1er juin suivant. À défaut de notification dans les délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

160

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils généraux à jour au 1er juin 2011 est disponible sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique professionnels > accès spécialisé > Notaires et géomètres experts .

III. Exonérations en faveur des cessions amiables de maisons individuelles

170

Les cessions amiables d'habitations individuelles à loyer modéré consenties pendant la durée de remboursement des emprunts contractés en vue de la construction d'un logement à des personnes solvables remplissant les conditions de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux fixe de 125 € lorsque les vendeurs établissent qu'ils sont dans l'impossibilité de les habiter ou qu'ils sont privés des ressources nécessaires pour faire face à leurs obligations (CGI, art 716).

180

Il a été admis que les cessions d'appartements situés dans des immeubles collectifs bénéficient de ces dispositions.

190

Ce régime fiscal s'applique quel que soit le mode de financement de la construction (prêt de l'État, du Crédit foncier, des caisses d'épargne, etc.).

Toutefois, le bénéfice de cette taxation réduite est subordonné à l'autorisation de cession par l'administrateur général des finances publiques après avis du comité régional de l'habitat.

IV. Exonération en cas de résolution des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré

200

Les actes constatant la résolution volontaire ou judiciaire des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré et de locaux à usage artisanal entrant dans les prévisions de l'article 1er de la loi du 2 août 1932, facilitant la construction de ces locaux sont assujettis à une imposition au taux fixe de 125 € (CGI, art 717).

210

Par résolution volontaire, il faut entendre celle qui a pour cause un fait, tel que le défaut de paiement du prix, qui aurait été susceptible de servir de base à une résolution judiciaire. Le taux fixe est donc inapplicable aux conventions amiables qui constitueraient de véritables rétrocessions. Il en résulte que la cause de la résolution doit être exprimée dans le contrat. À défaut d'indications suffisantes, la taxe de publicité foncière au taux prévu aux articles 683 et 1594 D du CGI doit être exigée.

Les parties doivent produire les pièces nécessaires pour établir que l'immeuble objet de la résolution avait, à l'époque de la vente, le caractère d'habitation à loyer modéré et qu'il ne l'a point perdu.

220

Enfin, le taux fixe ne s'applique qu'aux résolutions qui interviennent à la suite de contrats passibles de la taxe de publicité foncière au taux proportionnel prévu pour les ventes d'immeubles. Une société de construction, par exemple, ne pourrait devenir propriétaire, par voie de résolution, des bâtiments qu'elle aurait élevés pour le compte de tiers en vertu d'un marché, sans acquitter la taxe sur la valeur des bâtiments dans les conditions de droit commun.

V. Exonération facultative des acquisitions effectuées par les organismes d'HLM ou par les sociétés d'économie mixte (SEM) auprès d'accédants à la propriété en difficulté

230

L'article 1594 H du CGI permet aux conseils généraux d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions par les organismes d'habitation à loyer modéré (H.L.M.) ou par les sociétés d'économie mixte (S.E.M.) d'immeubles d'habitation, construits ou acquis par des accédants à la propriété qui ont contracté des prêts aidés par l'État (P.A.P.) entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984 et qui ne peuvent honorer leurs échéances, à la condition que les accédants à la propriété qui cèdent ces logements soient maintenus dans les lieux par l'organisme acheteur aux termes d'une clause insérée dans l'acte de vente.

A. Champ d'application de l'exonération

240

Entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article 1594 H du CGI, les acquisitions répondant à différents critères tenant à la nature des biens et à la qualité de l'acquéreur et du vendeur.

1. Nature des biens concernés

250

Sont visés par la mesure :

- les maisons individuelles ainsi que les logements dépendant d'immeubles collectifs sous réserve qu'ils soient affectés lors de leur mutation à usage d'habitation ;

- construits ou acquis à l'aide de prêts aidés par l'État pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements en accession à la propriété consentis en application de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 et du décret n° 77-944 du 27 juillet 1977 (P.A.P.) contractés entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984.

2. Qualité de l'acquéreur

260

Les organismes acquéreurs pouvant bénéficier de l'exonération sont :

- les organismes d'HLM tels qu'ils sont définis à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- les offices publics de l'habitat ;

- les sociétés anonymes d'HLM ;

- les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM ;

- les sociétés anonymes de crédit immobilier ;

- les fondations d'HLM.

270

- les sociétés d'économie mixte (S.E.M.).

3. Qualité du vendeur

280

Le vendeur doit avoir financé la construction ou l'acquisition des biens immobiliers en cause à l'aide de prêts aidés par l'État (P.A.P.), contractés entre le 1er juillet 1981 et le 31 décembre 1984.

B. Conditions d'application et portée de l'exonération

1. Conditions d'application

290

L'exonération prévue à l'article 1594 H du CGI constitue une simple faculté ouverte aux conseils généraux.

L'application de l'exonération résulte donc nécessairement d'une décision du conseil général.

300

En outre, l'acte de vente doit préciser que les accédants à la propriété qui cèdent les logements en cause sont maintenus dans les lieux par l'organisme acheteur. Il doit comporter les indications de nature à permettre à l'administration de vérifier que les conditions prévues par la loi pour que la mutation soit effectuée en franchise de droit sont remplies : date et référence du contrat de prêt ; justification que le cédant ne peut honorer les échéances du prêt.

2. Portée de l'exonération

310

La décision prise par les conseils généraux d'exonérer les rachats effectués par les organismes d'HLM ou les sociétés d'économie mixte des logements d'accédants à la propriété en difficulté de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement a pour effet d'exonérer également les mutations en cause de la taxe additionnelle à ces droits ainsi que du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

C. Entrée en vigueur

320

Les décisions des conseils généraux prises en la matière doivent être notifiées aux directions régionales ou départementales des finances publiques des départements concernés, en principe, avant le 31 mars de chaque année. Elles prennent effet le 1er juin suivant. À défaut de notification dans les délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

330

Il est précisé que pour l'application de l'article 1594 H du CGI, la décision d'exonération qui peut être prise par le conseil général ne peut, dissocier les acquisitions réalisées par les organismes d'HLM de celles effectuées par les SEM.

340

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils généraux est disponible sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique professionnels > accès spécialisé > Notaires et géomètres experts .

VI. Exonération facultative des acquisitions de logements acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété

350

Le conseil général peut exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les rachats de logements précédemment acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une

opération d'accession à la propriété visée au huitième alinéa de l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils résultent de la mise en œuvre de la garantie de rachat visée à ce même article (CGI, art 1594 H-O bis).

VII. Exonération facultative en faveur des cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété

360

Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, visées aux articles L443-6-2 à L443-6-13 et L481-6 du code de la construction et de l'habitation, ont pour objet de détenir, gérer et entretenir des immeubles apportés par un organisme HLM en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

> **Remarque** : Ces SCI, dont la durée ne peut excéder 25 ans, sont créées par les organismes HLM à compétence locative mentionnés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation. Leurs statuts, conformes à des clauses types approuvées en Conseil d' Etat, répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division.

370

Les articles 1594 H bis et 1584 ter du CGI prévoient une exonération facultative du droit départemental de vente d'immeubles et de taxe communale additionnelle, sur délibération des collectivités territoriales concernées, pour les cessions, autres que la première, de chacune des parts de ces sociétés.

Les délibérations prises à cet égard doivent être notifiées à la direction régionale ou départementale des finances publiques du département concerné avant le 31 mars de chaque année pour prendre effet le 1er juin.

La première cession, soumise au régime de droit commun, relève selon le cas de la TVA immobilière ou des droits d'enregistrement.

La liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils généraux à jour au 1er juin 2011 est disponible sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique professionnels > accès spécialisé > Notaires et géomètres experts.

VIII. Exonérations de certains transferts de biens

A. Transferts de biens aux organismes d'HLM et à certaines sociétés d'économie mixte

380

Les transferts de propriété à titre gratuit effectués par les départements ou les communes au nom des organismes d'habitations à loyer modéré ou au nom de certaines sociétés d'économie mixte donnent ouverture à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit (CGI, art 1050).

390

Ce taux ne peut être modifié par les conseils généraux.

La taxe additionnelle communale n'est pas exigible.

En revanche, le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est dû.

400

En ce qui concerne les sociétés d'économie mixte, le bénéfice de la taxation réduite est subordonné aux conditions suivantes :

- les statuts des sociétés doivent être conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969. Ces sociétés constituées sous la forme anonyme avec la participation des collectivités locales (départements, communes, syndicats de communes ou districts urbains) ont pour objet de réaliser, soit pour leur compte, soit pour le compte d'autrui, dans le cadre des conventions conclues avec lesdites collectivités :

  - la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré, ou celles exigées pour l'octroi des primes à la construction et, éventuellement, la construction ou l'aménagement des services communs afférents à ces ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations ;

  - la location ou la vente de ces immeubles ;

  - la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;

  - l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social. Enfin, et plus généralement, toutes opérations quelconques se rapportant à l'objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

- la majorité du capital doit être détenue par les collectivités publiques (départements, communes, syndicats de communes ou districts urbains).

Il est nécessaire que les transferts soient réalisés à titre gratuit, donc sans contrepartie.

B. Transferts de biens entre organismes d'habitations à loyer modéré

410

Aux termes de l'article 1051-1° et 1° bis du CGI, sont soumis à une imposition au taux fixe :

- les transferts de biens de toute nature opérés entre organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et les organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- les acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2010 et avant le 31 décembre 2011, par les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour

l'accession à la propriété et les organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation, de logements faisant l'objet d'un conventionnement mentionné aux articles L351-2 et L321-8 du code de la construction et de l'habitation appartenant à des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui ont bénéficié d'un agrément pour construire, acquérir ou réhabiliter lesdits logements.

420

Conçu en termes très généraux, l'article 1051-1° du CGI vise les transferts de toute natureLes biens sinistrés dans le chapitre régimes spéciaux, je supprime le§ et fait un renvoi

intervenant entre ces divers organismes ou leurs unions quelle que soit la forme dans laquelle la transmission de propriété est réalisée. Toutefois, il n'est pas applicable aux apports en société qui sont exonérés de tous droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en application de l' article 1064 du CGI.

IX. Exonération d'acquisitions de biens sinistrés et des droits à indemnité y afférents

430

cf. BOI-ENR-DMTOI-10-130 III.

.

X. Exonération en faveur des acquisitions, en vue de leur revente, de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde

440

L'article 1594 F quinquies L du CGI prévoit que les acquisitions en vue de leur revente de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, en application de l'article L615-1 du code de la construction et de l'habitation, par des sociétés anonymes et des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ainsi que par des sociétés d'économie mixte sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit.

A. Opération visées

450

Il s'agit des acquisitions de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L615-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les reventes desdits lots ne bénéficient pas de ce dispositif.

B. Entités concernées

460

Sont concernées :

- les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré définies à l'article L422-2 du code de la construction et de l'habitation,

- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré visées à l'article L422-3 du code de la construction et de l'habitation

- et les sociétés d'économie mixte.

Bien entendu, les acquisitions réalisées par les office publics de l'habitat,, sur le fondement de l'article 1042 du code général des impôts, exonérées de toute perception au profit du Trésor.