RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10-20200330
Date de publication : 30/03/2020

IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Organismes contribuant à l'aménagement du territoire et à la construction d'immeubles - Organismes de logement social - Organismes exonérés

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés
Champ d'application et territorialité
Titre 3 : Exonérations
Chapitre 3 : Organismes contribuant à l'aménagement du territoire et à la construction d'immeubles
Section 1 : Organismes de logement social
Sous-section 1 : Organsimes exonérés

Sommaire :

I. Organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH
A. Les offices publics de l'habitat
B. Les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM)
C. Les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM
D. Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM (SCIC d'HLM)
E. Les fondations d'HLM
F. Les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH
G. Les sociétés de vente d'HLM mentionnées à l'article L. 422-4 du CCH
II. Sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du CCH
III. Sociétés anonymes de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-1 du CCH
IV. Unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du CCH

Actualité liée : 30/03/2020 : IS - Modification du champ de l'exonération d'impôt sur les sociétés bénéficiant aux organismes visés aux 4° et 4° quater du 1 de l'article 207 du code général des impôts (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, art. 74 et loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 88)

1

Antérieurement à la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 de finances pour 2004, les différents organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) relevaient chacun d'un régime spécifique en matière d'impôt sur les sociétés alors même qu'ils exercent des activités similaires.

Le 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts (CGI) exonérait de plein droit de l'impôt sur les sociétés les offices publics d'HLM (OPHLM) et les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM), ainsi que les unions de ces offices et sociétés.

Par ailleurs, le 4° bis du 1 de l'article 207 du CGI exonérait de l'impôt sur les sociétés les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) à raison seulement des opérations qu'ils effectuent en application de la législation sur les HLM. Ces établissements publics étaient donc imposables dans les conditions de droit commun pour leurs opérations de construction d'immeubles ne répondant pas aux normes des HLM qu'ils peuvent effectuer à titre de prestataires de services, ou pour toutes les opérations qui ne relèveraient pas de missions définies au code de la construction et de l'habitation (CCH).

Enfin, les sociétés d'économie mixte (SEM), non exonérées par une disposition spécifique, étaient soumises de par leur forme de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

10

Désormais, les organismes d'HLM et les SEM peuvent bénéficier de la même exonération d'impôt sur les sociétés prévue par le 4° du 1 de l'article 207 du CGI pour :

- les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH ainsi que les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du code de l'énergie ;

- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du CCH, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles visées ci-dessus est en revanche soumise à l'impôt sur les sociétés.

20

Par ailleurs, le 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les unions d'économie sociale (UES) dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés (loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, art. 110) pour :

- les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du CCH pour lesquelles les UES font l'objet des agréments prévus à l'article L. 365-2 du CCH, à l'article L. 365-3 du CCH et à l'article L. 365-4 du CCH lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux neuvième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH ainsi que les services accessoires à ces activités ;

- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du CCH à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

- les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

(30)

40

Entrent dans le champ d'application de l'exonération prévue au 4° du 1 de l'article 207 du CGI :

- les organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH ;

- les SEM visées à l'article L. 481-1 du CCH ;

- les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'HLM mentionnées à l'article L. 423-1-1 du CCH ;

- les sociétés coopératives de location-attribution d'HLM mentionnées à l'article L. 422-13 du CCH.

Remarque : Le régime de la location-attribution a été supprimé par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré. Il ne subsiste plus que pour la liquidation des opérations en cours au moment de son abrogation, en vertu des dispositions de l'article D. 422-34 du CCH et de l'article D. 422-36 du CCH. Seules les opérations existant au 17 juillet 1971 se rapportant à la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés destinés à des personnes dont les revenus sont soumis à des conditions de ressources, sont susceptibles d'entrer dans le champ d'application de l'exonération prévue au 4° du 1 de l'article 207 du CGI et ce jusqu'au terme des contrats de prêts que les sociétés anonymes coopératives de location-attribution d'HLM auraient conclus pour la réalisation de ces immeubles.

50

Remarque : Par mesure de simplification, et sauf mention expresse contraire, les termes d'organismes d'HLM mentionnés dans la présente sous-section comprennent tous les organismes pouvant bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés en application du 4° du 1 de l'article 207 du CGI.

60

Par ailleurs, entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, les unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du CCH et dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés (loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, art. 110).

70

Remarque : La description des activités des différents organismes de logement social figurant aux § 80 et suivants n'est pas exhaustive. Il convient ainsi de se reporter à la législation en vigueur afin de déterminer précisément les activités propres à chaque organisme.

I. Organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH

80

L'article L. 411-2 du CCH précise que les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM), les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM, les fondations d'HLM, les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH et les sociétés de vente d'HLM mentionnées à l'article L. 422-4 du CCH.

90

Remarque : Les sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) ne figurent plus parmi les organismes d'HLM énumérés à l'article L. 411-2 du CCH, conformément à l'article 2 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (ratifiée par la loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété).

A. Les offices publics de l'habitat

100

Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics à caractère industriel et commercial institués par l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. Ils se sont substitués aux OPAC ainsi qu'aux OPHLM, sans que cette transformation donne lieu à la création de nouvelles personnes morales (ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007, art. 6).

110

Conformément à l'article L. 421-1 du CCH, les offices publics de l'habitat ont notamment pour objet :

- de réaliser des opérations concourant à la réalisation de logements destinés à la location, aux conditions prévues par l'article L. 831-1 du CCH et l'article L. 411-1 du CCH ;

- de réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers toutes les opérations foncières ou d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le CCH ;

- de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes d'HLM, à des SEM, à l'État, aux collectivités territoriales, à des organismes sans but lucratif, aux sociétés civiles immobilières (SCI) dont les parts sont détenues à au moins 99 % par une association agréée, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété ;

- de réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation ;

- de réaliser, rénover ou acquérir et améliorer en vue de leur revente des logements sous certaines conditions ;

- d'assister à la maîtrise d'ouvrage ;

- de réaliser différentes opérations en vue de la location-accession ;

- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés des hôtels meublés ou non destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

- de construire ou acquérir, aménager, gérer ou donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale.

À titre subsidiaire, ils peuvent également réaliser différentes prestations de services pour le compte de l'État, de collectivités locales, d'établissements publics, d'associations, ou encore d'autres organismes d'HLM.

B. Les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM)

120

Conformément à l'article L. 422-2 du CCH, les SAHLM ont notamment pour objet :

- de réaliser des opérations concourant à la réalisation de logements destinés à la location ;

- de gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'HLM et des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des SEM de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif ou aux SCI dont les parts sont détenues à au moins 99 % par une association agréée ;

- de réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers toutes les opérations foncières ou d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le CCH ;

- de réaliser, rénover ou acquérir et améliorer en vue de leur revente des logements sous certaines conditions ;

- d'assister à la maîtrise d'ouvrage ;

- de réaliser différentes opérations en vue de la location-accession ;

- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés des hôtels destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.

À titre subsidiaire, elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte notamment de l'État, de collectivités locales, d'établissements publics, d'associations, d'autres organismes d'HLM.

Elles peuvent en outre :

- gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements ou être syndics dans des copropriétés en difficulté ;

- acquérir des lots en vue de leur revente dans ces copropriétés ;

- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 du CCH ;

- prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques ;

- réaliser en vue de leur vente à des associations agréées ou aux SCI dont les parts sont détenues à au moins 99 % par ces associations, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

- réaliser des prestations de service pour le compte de ces dernières ;

- réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé.

C. Les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM

130

Remarque : Les sociétés coopératives de location-attribution d'HLM mentionnées à l'article L. 422-13 du CCH se voient appliquer le même régime fiscal que les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

140

Elles ont notamment pour objet, en application de l'article L. 422-3 du CCH, d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques des sociétés de construction constituées pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif.

Dans certaines conditions fixées par leurs statuts, elles peuvent également :

- réaliser, acquérir ou améliorer en vue de leur revente des logements ;

- réaliser différentes opérations en vue de la location-accession ;

- réaliser des lotissements ;

- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale ;

- acquérir et donner en location des hôtels destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

- réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers toutes les opérations foncières ou d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme ;

- réaliser des ventes en l'état futur d'achèvement ;

- réaliser des logements dans le cadre de sociétés de construction de type société civile immobilière ou société civile de construction-vente ;

- contracter des contrats de construction de maisons individuelles ;

- contracter des contrats de prestation de services (sous réserve d'actualisation de leurs clauses-types).

À titre subsidiaire, elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte notamment de l'État, de collectivités locales, d'établissements publics, d'associations ou d'autres organismes d'HLM.

D. Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM (SCIC d'HLM)

150

L'article L. 422-3-2 du CCH précise que les SCIC d'HLM, exercent les mêmes compétences que les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM.

160

Les SCIC sont des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée à capital variable régies, sous réserve des dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, par le code de commerce. Elles ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale.

170

Par rapport au statut de droit commun des SCIC, les SCIC d' HLM se caractérisent par le fait qu'elles sont obligatoirement des sociétés anonymes, que la participation des collectivités locales au capital n'est pas plafonnée, et qu'elles ne sont pas soumises à la procédure d'agrément prévue pour les SCIC.

180

Enfin, les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM et les sociétés anonymes coopératives d'HLM de location-attribution mentionnées à l'article L. 422-13 du CCH peuvent décider de se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM. Cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. À peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 422-3-2).

E. Les fondations d'HLM

190

La fondation est l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident d'affecter irrévocablement des biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif. Les fondations sont soumises aux dispositions de la loi n° 87-571 du 23 juillet 1987 modifiée sur le développement du mécénat.

200

L'activité des fondations d'HLM est définie par le décret qui les déclare d'utilité publique (CCH, art. L. 422-1).

Leur objet peut consister, par exemple, à fournir des logements salubres et à loyers restreints à des personnes de condition modeste, à améliorer les conditions de vie, en matière de logement, de personnes de faibles ressources, apporter une aide aux familles rencontrant des difficultés de logement en les accueillant temporairement, ou à assurer et favoriser le logement des plus démunis.

F. Les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH

205

Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5 du CCH, qui peut prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions de l' article L. 423-1-2 du CCH ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l' article L. 423-1-1 du CCH ;

- de définir la politique technique des associés, la politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ainsi que sa mise en œuvre ;

- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

- d'organiser, afin de mettre en œuvre ses missions, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné à l'article L. 423-15 et à l'article L. 423-16 du CCH ;

- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions, de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements ;

- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés à l'article L. 365-2 du CCH, à l'article L. 411-2 du CCH et à l'article L. 481-1 du CCH.

À la demande de ses associés, la société de coordination peut notamment avoir également pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

G. Les sociétés de vente d'HLM mentionnées à l'article L. 422-4 du CCH

207

Une société de vente d'HLM est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 du CCH qui a pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH, à des SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH, en vue de la vente de ces biens.

Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'HLM, des SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

II. Sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du CCH

210

Sont visées toutes les SEM qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l' article L. 411-2 du CCH, et qui versent en conséquence, au titre de leur activité de location sociale, une cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) en application de l'article L. 452-4 du CCH.

III. Sociétés anonymes de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-1 du CCH

220

Des organismes d'HLM peuvent créer entre eux, en vue de favoriser leur coopération, une société anonyme ayant pour objet, dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun :

- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

- de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'HLM ;

- de gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'HLM et des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des SEM de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par une association agréée ;

- de réaliser toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le CCH.

Dans le même cadre, elle peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée par décision administrative, d'exercer certaines des compétences énumérées au troisième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 du CCH et qui sont communes aux organismes publics et aux SAHLM.

> **Remarque :** Conformément au troisième alinéa du V de l'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les dispositions de l'article L. 423-1-1 du CCH demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi aux sociétés anonymes agréées en application de ces dispositions à la date de promulgation de ladite loi.

IV. Unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du CCH

230

Les activités des UES susceptibles de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI sont celles mentionnées à l'article L. 365-1 du CCH pour

lesquelles les UES font l'objet des agréments prévus à l'article L. 365-2 du CCH, à l'article L. 365-3 du CCH et à l'article L. 365-4 du CCH, lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux neuvième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH ainsi que les services accessoires à ces activités.

240

Pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue au 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, les UES ne doivent pas rémunérer leurs dirigeants de droit ou de fait. Par rémunération, il convient d'entendre le versement de sommes d'argent ou l'octroi de tout autre avantage consenti par l'organisme ou l'une de ses filiales. Sont notamment visés les salaires, honoraires et avantages en nature.

250

Les UES sont ainsi exonérées au titre des opérations de construction, acquisition, amélioration, attribution et gestion de logements locatifs à loyers plafonnés lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds fixés par l'autorité administrative et lorsque ces opérations relèvent du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH.

Remarque : Pour la définition des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, il convient de se reporter au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-15 au I § 20 et suivants.

260

Les UES sont également exonérées au titre des produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du CCH. Ainsi, pour la définition des opérations relatives aux locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation entrant dans le champ d'application de l'exonération prévue au 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI, il convient de se reporter au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-15 au II § 380 et suivants.

270

Enfin, la définition des produits financiers issus du placement de la trésorerie des UES entrant dans le champ d'application de l'exonération prévue au 4° quater du 1 de l'article 207 du CGI est précisée au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-15 au III § 440 et suivants.

(280 - 740)

Remarque : Les commentaires du II § 280 à 740 relatifs aux opérations exonérées sont transférés au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-15. Pour prendre connaissance des commentaires antérieurs du II § 280 à 740, il convient de consulter la version précédente dans l'onglet « version » du présent document.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4324-PGP.html/identifiant=BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10-20200330