

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-CHAMP-30-30-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 16/02/2022

### **IS - Champ d'application et territorialité - Exonérations - Organismes contribuant à l'aménagement urbain ou effectuant des opérations de lotissement et sociétés coopératives de construction**

---

#### **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 2 : Organismes contribuant à l'aménagement urbain ou effectuant des opérations de lotissement et sociétés coopératives de construction

#### **Sommaire :**

I. Organismes concessionnaires d'opérations d'aménagement urbain

A. Régime juridique

1. Établissements publics

2. Sociétés d'économie mixte

3. Organismes d'habitations à loyer modéré

4. Sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitation à loyer modéré

B. Régime fiscal

II. Établissements publics procédant au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant

III. Sociétés coopératives de construction, sociétés d'économie mixte, groupements de "castors" procédant sans but lucratif au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant

A. Collectivités bénéficiaires de l'exonération

1. Sociétés coopératives de construction

2. Sociétés d'économie mixte

3. Groupements de « Castors »

B. Condition de l'exonération

IV. Sociétés coopératives de construction

## **I. Organismes concessionnaires d'opérations d'aménagement urbain**

Aux termes de l'[article L300-4 du code de l'urbanisme](#), l'État, les collectivités locales ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement foncier prévues au [Livre III du code de l'urbanisme](#) à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la [loi n° 83-597 du 7 juillet 1983](#) ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenu par une ou plusieurs personnes publiques (État, régions, départements, communes ou leurs groupements), elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement.

## 10

Les établissements publics et sociétés d'économie mixte chargés de l'aménagement par une convention contractée en application de l'[article L300-4 du code de l'urbanisme](#), ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'[article L411-2 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#), et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'[article L423-1-1 du CCH](#) sont, en application de l'[article 207-1-6° bis du code général des impôts \(CGI\)](#), exonérés de l'impôt sur les sociétés, dans les conditions fixées par les [articles 46 bis de l'annexe III au CGI et 46 ter de l'annexe III au CGI](#), pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures de zone d'aménagement concerté, lotissements, zone de restauration immobilière, zone de résorption de l'habitat insalubre et opérations de rénovation urbaine.

## A. Régime juridique

---

### 1. Établissements publics

---

#### 20

Les établissements publics sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme.

Les établissements publics, créés en application de l'[article L321-1 du code de l'urbanisme](#), ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

#### 30

Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'État après avis des conseils régionaux, des conseils généraux, des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux des communes de plus de 20 000 habitants non membres de ces établissements situés dans leur périmètre de compétence ([article L321-2 du Code de l'urbanisme](#)).

Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale, éventuellement sa durée, et fixe son statut.

### 2. Sociétés d'économie mixte

---

#### 40

Les opérations d'aménagement visées à l'[article L300-4 du code de l'urbanisme](#) peuvent être confiées également soit à des sociétés d'économie mixte locales définies par la [loi n° 83-597 du 7 juillet 1983](#), soit à des sociétés d'économie mixte dont le capital social est détenu à concurrence de plus de la

moitié par l'État, des collectivités territoriales ou leurs groupements.

En vertu de l'article 1er de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, les communes, les départements, les régions et leurs groupements peuvent aussi, dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, créer des sociétés d'économie mixte locales qui les associent à une ou plusieurs personnes privées et, éventuellement, à d'autres personnes publiques pour réaliser notamment des opérations d'aménagement.

### **3. Organismes d'habitations à loyer modéré**

---

#### **50**

Dans sa rédaction issue de l'[article 33 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006](#), l'[article 207-1-6° bis du CGI](#) inclut, parmi les organismes susceptibles de bénéficier de l'exonération qu'elle prévoit pour les résultats provenant de certaines opérations énumérées limitativement, les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'[article L411-2 du CCH](#).

#### **60**

Les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'[article L411-2 du CCH](#) comprennent :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

### **4. Sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitation à loyer modéré**

---

#### **70**

Pour plus d'informations relatives aux sociétés anonymes de coordination mentionnées à l'[article L423-1-1 du CCH](#), il convient de se référer aux développements figurant au [BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10 au I-C](#).

## **B. Régime fiscal**

---

#### **80**

Conformément à l'[article 207-1-6° bis du CGI](#), les établissements publics et les sociétés d'économie mixte chargés de l'aménagement par une convention contractée en application du [deuxième alinéa de l'article L300-4 du code de l'urbanisme](#), ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'[article L411-2 du CCH](#), et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'[article L423-1-1 du CCH](#) sont, sous certaines conditions, exonérés de l'impôt sur les sociétés pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :

- zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- lotissements ;

- zones de restauration immobilière ;
- zones de résorption de l'habitat insalubre ;
- opérations de rénovation urbaine.

## 90

En vertu de l'[article 46 bis de l'annexe III au CGI](#), cette exonération est limitée à la fraction de leurs bénéfices nets provenant soit de l'exécution des travaux d'aménagement, d'équipement général ou des ouvrages qu'ils effectuent sur des terrains dont ils ne sont pas propriétaires, soit des cessions ou locations portant sur des terrains ou immeubles qu'ils ont préalablement pourvus des aménagements, équipements généraux ou ouvrages nécessaires à leur utilisation.

## 100

Elle ne s'applique qu'à la fraction des bénéfices nets provenant des locations portant sur des terrains déjà aménagés et équipés, à l'exclusion des parcelles demeurées en l'état avant leur urbanisation.

## 110

En fait, compte tenu des dispositions légales régissant les organismes visés à l'[article 46 bis de l'annexe III au CGI](#), le bénéfice de cette mesure ne concerne que les opérations de locations consenties dans le cadre des dispositions de l'[article 14 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967](#), c'est-à-dire pour une durée d'au moins dix-huit ans (baux à construction et baux emphytéotiques) et vingt ans (concessions immobilières).

## 120

L'[article 46 ter de l'annexe III au CGI](#) prévoit que l'exonération est subordonnée à la condition :

- en ce qui concerne les établissements publics, qu'ils aient été créés et fonctionnent conformément aux dispositions des [articles L321-2 du code de l'urbanisme à L321-8 du code de l'urbanisme](#), [L326-1 à L326-7 du code de l'urbanisme](#) et [R\\*321-20 à R\\*321-22 du code de l'urbanisme](#) et que les bénéfices dont l'exonération est demandée proviennent d'opérations conformes à leur objet ;
- en ce qui concerne les sociétés d'économie mixte, qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions de l'[article R\\*321-21 du code de l'urbanisme](#) et que les bénéfices dont l'exonération est demandée proviennent d'opérations effectuées par elles dans le cadre d'une convention publique d'aménagement prévue à l'[article L300-4 du code de l'urbanisme](#).

## 130

Il résulte de la [réponse ministérielle faite à M. Jacques Santrot \(RM n° 44247, JO, déb. AN du 11 juin 1984, p. 2715\)](#) que les exonérations fiscales étant de droit étroit, les sociétés d'économie mixte concessionnaires demeurent passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des autres bénéfices qu'elles réalisent, y compris ceux provenant d'opérations effectuées dans le cadre de conventions passées avec des collectivités publiques, mais n'ayant pas la nature de traités de concession. Toutefois, l'exonération d'impôt sur les sociétés est également applicable à la part des bénéfices résultant d'opérations réalisées dans le cadre des conventions annexes auxquelles renvoient les traités de concession proprement dits à condition, bien entendu, que les opérations qu'elles prévoient répondent elles-mêmes aux prévisions de l'[article 46 bis de l'annexe III au CGI](#). Cela dit, la détermination du régime fiscal applicable aux résultats des opérations visées par ces conventions annexes ne peut résulter que de l'examen cas par cas par l'administration fiscale du cadre juridique et des

circonstances de faits propres à chaque situation.

140

Lorsque leur activité s'étend à des opérations autres que celles prévues à l'article 46 bis de l'annexe III au CGI, les organismes visés à l'article 207-1-6° bis du CGI ne sont pas fondés à retrancher de leurs bénéfices imposables les déficits provenant éventuellement de leurs activités exonérées d'impôt sur les sociétés (RM n° 15387 à M. Koepfle, député, JO, déb. AN du 28 août 1965, p. 3150).

## II. Établissements publics procédant au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant

150

En vertu de l'article 208-6° du CGI, les établissements publics sont exonérés d'impôt sur les sociétés pour leurs opérations de lotissement et de vente de terrains leur appartenant.

Les établissements publics dont il s'agit sont ceux visés à l'article 206-1 et 5 du CGI et définis aux BOI-IS-CHAMP-10-60 et BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40.

## III. Sociétés coopératives de construction, sociétés d'économie mixte, groupements de "castors" procédant sans but lucratif au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant

160

L'article 207-1-7° du CGI exonère d'impôt sur les sociétés les coopératives de construction qui procèdent, sans but lucratif, au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant. Cette exonération est également applicable, sous les mêmes conditions, aux sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969 ainsi qu'aux groupements dits de « Castors » dont les membres effectuent des apports de travail.

### A. Collectivités bénéficiaires de l'exonération

---

170

Les collectivités susceptibles de bénéficier de l'exonération prévue à l'article 207-1-7° du CGI se définissent comme suit.

#### 1. Sociétés coopératives de construction

---

180

Les sociétés coopératives de construction sont régies par le titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée et par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Les dispositions de la loi du 16 juillet 1971 concernant les sociétés coopératives de construction ont été codifiées aux articles L213-1 du CCH à L213-15 du CCH.

## 190

Ces organismes ont pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés. L'objet comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

## 200

Il y a lieu d'observer que ces sociétés coopératives de construction, qui sont des sociétés à capital et à personnel variables, sont susceptibles de bénéficier du régime de la transparence fiscale prévu à l'[article 1655 ter du CGI](#). Dans ce cas, elles se trouvent placées hors du champ d'application de l'impôt sur les sociétés.

Or, le fait de procéder au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant est contraire à l'objet exclusif défini à l'article 1655 ter du CGI à l'égard des sociétés dotées de la transparence fiscale et suffirait, le cas échéant, à entraîner leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés selon les règles du droit commun.

Les dispositions de l'[article 207-1-7° du CGI](#) n'intéressent donc que les sociétés coopératives de construction qui ne bénéficient pas de la transparence fiscale.

## 210

Par ailleurs, les sociétés coopératives de construction constituées entre personnes susceptibles de bénéficier du régime d'accession à la propriété sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré (cf. [BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20](#)).

## 220

Enfin, l'exonération d'impôt sur les sociétés visée au [7° du 1 de l'article 207 du CGI](#) s'applique dans les limites prévues aux 1 bis à 1 quinquies de l'article 207 du CGI (cf. [BOI-IS-CHAMP-30-10-20-20](#)) lorsque ces coopératives font appel à des capitaux extérieurs ou émettent des certificats coopératifs d'investissement.

## 2. Sociétés d'économie mixte

---

### 230

Les statuts des sociétés d'économie mixte exonérées par l'[article 207-1-7° du CGI](#) doivent être conformes aux clauses types annexées au [décret n° 69-295 du 24 mars 1969](#).

### 240

Bien que ces clauses soient communes aux sociétés immobilières d'économie mixte et aux sociétés d'économie mixte chargées de réaliser des opérations d'aménagement urbain exonérées, par ailleurs, d'impôt sur les sociétés par l'[article 207-1-6° bis du CGI](#), il y a lieu de considérer que l'article 207-1-7° du CGI ne trouve, comme précédemment, son application qu'à l'égard des sociétés immobilières d'économie mixte.

### 250

Constituées avec la participation des collectivités locales ou de groupements de ces collectivités (départements, communes, syndicats de communes, districts urbains, communautés urbaines, syndicats mixtes), les sociétés immobilières d'économie mixte ont pour objet de réaliser, dans les conditions définies par les conventions passées avec les collectivités locales, la construction ou

l'aménagement d'immeubles collectifs à usage d'habitation n'excédant pas les normes des logements économiques et familiaux ou celles des habitations à loyer modéré et, éventuellement, la construction et l'aménagement des services communs ainsi que le financement de ces opérations, la vente ou la division de ces immeubles, la gestion, l'entretien ou la mise en valeur desdits immeubles, les opérations de crédit et toutes opérations tendant à faciliter la réalisation des activités précédentes.

### 3. Groupements de « Castors »

---

#### 260

Les groupements de « Castors », qui peuvent être constitués en sociétés ou en associations régies par la [loi du 1er juillet 1901](#), sont caractérisés par les apports en travail qu'effectuent leurs membres. Ils ont pour objet la construction ou l'aménagement d'immeubles à usage d'habitation.

#### 270

De même que pour les sociétés coopératives de construction, les dispositions de l'[article 207-1-7° du CGI](#) ne leur sont applicables que lorsqu'ils ne bénéficient pas du régime de la transparence fiscale.

## B. Condition de l'exonération

---

#### 280

L'exonération est subordonnée à la condition que les collectivités visées à l'[article 207-1-7° du CGI](#) procèdent sans but lucratif au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant.

Les profits provenant du lotissement et de la vente de terrains sont exonérés d'impôt sur les sociétés lorsque ces opérations n'ont pas été effectuées en vue de la réalisation d'un bénéfice. Les terrains lotis doivent être la propriété des collectivités intéressées et ne pas avoir été achetés en vue du lotissement et de la vente.

#### 290

Bien entendu, ces collectivités demeurent, le cas échéant, passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à raison de leurs autres bénéfices ou revenus sous réserve, éventuellement, de l'application des taux réduits prévus à l'[article 219 bis du CGI](#) aux revenus fonciers, agricoles ou mobiliers (cf. [BOI-IS-LIQ-30](#))

## IV. Sociétés coopératives de construction

#### 300

L'[article 207-1-8° du CGI](#) exonère de l'impôt sur les sociétés les sociétés coopératives de construction visées à l'[article 1378 sexies du CGI](#).

#### 310

Il s'agit des sociétés coopératives de construction désignées à l'[article L432-2 du CCH](#), dont les membres sont soumis aux dispositions des [articles L443-1 du CCH à L443-6 du CCH](#) relatifs à l'accession à la propriété.

Ces sociétés qui font appel, à titre de prestataires de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré sont soumises au même régime fiscal que les organismes de cette nature (cf. [BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20](#)).