

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

4 H-1-06

N° 13 du 25 JANVIER 2006

IMPOT SUR LES SOCIETES. DISPOSITIONS DIVERSES. ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE.

(C.G.I., art. 207-1-4° et 207-1-4° quater)

NOR : BUD F 05 10039 J

Bureaux B 1 et B 2

P R E S E N T A T I O N

Afin d'uniformiser le régime fiscal applicable aux acteurs du secteur des habitations à loyer modéré, l'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) exonère d'impôt sur les sociétés les organismes d'habitations à loyer modéré à l'exception des sociétés anonymes de crédit immobilier, les sociétés d'économie mixte et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré pour :

- leurs opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire les opérations relatives au secteur locatif et celles relatives au secteur de l'accession à la propriété ;
- les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code ;
- les produits financiers issus du placement de leur trésorerie ;
- les activités de syndic relevant du service d'intérêt général.

Désormais, les sociétés d'économie mixte bénéficient donc du même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré c'est-à-dire d'une exonération d'impôt sur les sociétés fondée sur le caractère d'intérêt général des activités de ces acteurs et non plus sur leur statut juridique. La présente instruction précise les modalités de mise en œuvre de cette exonération prévue à l'article 207-1-4° du code général des impôts. Elle précise également les modalités d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés des unions d'économie sociale instituée par l'article 110 de la loi de programmation pour la cohésion sociale (n° 2005-32 du 18 janvier 2005) et codifiée à l'article 207-1-4° quater nouveau du code général des impôts.

Enfin, le II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) modifie les dispositions de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du code général des impôts afin de préciser le contenu des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général par les organismes d'habitations à loyer modéré.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CONDITIONS D'APPLICATION DE L'EXONERATION	9
Section 1 : Organismes concernés	9
Sous-section 1: Organismes d'habitations à loyers modérés mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH	11
A. LES OFFICES PUBLICS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	13
B. LES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS A LOYER MODERE	15
C. LES SOCIETES ANONYMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE	16
D. LES SOCIETES ANONYMES COOPERATIVES DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE	18
E. LES SOCIETES ANONYMES COOPERATIVES D'INTERET COLLECTIF D'HABITATIONS A LOYER MODERE	19
F. LES FONDATIONS D'HABITATIONS A LOYER MODERE	23
Sous-section 2 : Sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1-1 du CCH	26
Sous-section 3 : Sociétés anonymes de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-1 du CCH	27
Sous-section 4 : Unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du CCH	28
Section 2 : Opérations exonérées	33
Sous-section 1 : Opérations réalisées au titre du service d'intérêt général	35
A. OPERATIONS RELATIVES AU SECTEUR LOCATIF	38
I. Conditions relatives au secteur locatif : conditions relatives à la nature et à la destination des logements	39
1. Caractère locatif des logements	39
2. Détermination des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général	42
3. Affectation sociale définitive de l'immeuble	46
II. Activités exonérées	49

B. OPERATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE	55
C. SERVICES ACCESSOIRES AUX OPERATIONS DE LOCATION ET D'ACCESSION SOCIALE	60
D. ACTIVITE DE SYNDIC RELEVANT DU SERVICE D'INTERET GENERAL	67
Sous-section 2 : Opérations relatives aux locaux annexes et accessoires des ensembles de logements sociaux	71
A. NOTION DE LOCAUX ANNEXES ET ACCESSOIRES AUX ENSEMBLES D'HABITATIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX	73
B. NOTION DE LOCAUX NECESSAIRES A LA VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE DES LOGEMENTS SOCIAUX	76
Sous-section 3 : Placements de trésorerie	79
CHAPITRE 2 : PORTEE ET REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION	87
CHAPITRE 3 : CONSEQUENCES DU CHANGEMENT DE REGIME FISCAL	91
CHAPITRE 4 : MODALITES D'APPLICATION DE L'EXONERATION	98
Section 1 : Détermination du résultat taxable	99
Sous-section 1 : Etablissement d'un bilan fiscal de départ	101
A. IMMOBILISATIONS	101
B. AUTRES POSTES DU BILAN	104
Sous-section 2 : Méthode de répartition des produits et des charges afférentes entre les secteurs exonérés et taxables	105
A. PRINCIPES	105
B. DETERMINATION DES PLUS-VALUES DE CESSION	109
Section 2 : Modalités d'assujettissement	111
CHAPITRE 5 : FUSION, SCISSION ET APPORT PARTIEL D'ACTIF	114
Section 1 : Régime de droit commun	114
Section 2 : Régime spécial des fusions	115
CHAPITRE 6 : ENTREE EN VIGUEUR DES DISPOSITIONS	126

Annexe I

Annexe II

INTRODUCTION

1. Antérieurement à la loi 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.
2. L'article 207-1-4° 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.
3. Par ailleurs, l'article 207-1-4° bis du même code 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).
4. 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.
5. Désormais, les organismes d'HLM et les SEM peuvent bénéficier de la même exonération d'impôt sur les sociétés prévue par la nouvelle rédaction de l'article 207-1-4° du CGI pour :
 - les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH ;
 - les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code, 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.
6. La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles visées ci-dessus est en revanche soumise à l'impôt sur les sociétés.
7. Par mesure de simplification, et sauf mention expresse contraire, les termes d'"organismes d'HLM" utilisés dans la présente instruction comprendront tous les organismes pouvant bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés en application de l'article 207-1-4° précité.
8. Par ailleurs, l'article 207-1-4° quater du CGI exonère d'impôt sur les sociétés 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 (article 110 de la loi de programmation pour la cohésion sociale n° 2005-32 du 18 janvier 2005) pour :
 - les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 365-1 du code précité lorsque les unions d'économie sociale relèvent du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH ;
 - les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du code précité 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.

CHAPITRE 1 : CONDITIONS D'APPLICATION DE L'EXONERATION

Section 1 : Organismes concernés¹

9. Entrent dans le champ d'application de l'exonération prévue à l'article 207-1-4° du CGI :
 - les organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH, à l'exception des sociétés anonymes de crédit immobilier ;
 - les SEM visées à l'article L. 481-1-1 du CCH ;

¹ Remarque : La description des activités des différents organismes de logement social (§ n° 11 à 32) 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.

- 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'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-12 du CCH.

10. Par ailleurs, entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° quater 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 (article 110 de la loi de programmation pour la cohésion sociale n° 2005-32 du 18 janvier 2005).

Sous-section 1 : Organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH

11. L'article L. 411-2 précise que les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) comprennent les OPAC, les OPHLM, les SAHLM, les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'HLM, les sociétés anonymes de crédit immobilier et les fondations d'HLM.

12. Sont seules exclues du bénéfice de l'exonération prévue à l'article 207-1-4° du CGI les sociétés anonymes de crédit immobilier dont le régime fiscal n'est donc pas modifié. En application de l'article 207-1-4° ter du CGI, celles-ci sont exonérées d'impôt sur les sociétés au titre de certaines de leurs opérations financières et de certaines de leurs opérations immobilières (cf. DB 4 H1322, n^{os} 32 et suivants).

A. LES OFFICES PUBLICS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION (OPAC)

13. Les OPAC sont des établissements publics à caractère industriel et commercial créés par décret en Conseil d'Etat qui précise leurs attributions et les modalités de leur fonctionnement.

14. Conformément à l'article L. 421-1 du CCH, les OPAC ont pour objet (extraits 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 réaliser des opérations concourant à la réalisation de logements destinés à la location ;

- de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes sans but lucratif, aux sociétés civiles immobilières 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 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 difficultés ;

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

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

B. LES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS A LOYER MODERE (OPHLM)

15. Les OPHLM sont des établissements publics créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (CCH, art. 421-4).

Ils peuvent exercer les mêmes attributions qu'un OPAC sur simple délibération de leur collectivité de rattachement.

C. LES SOCIETES ANONYMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE (SAHLM)

16. Conformément à l'article L. 422-2 du CCH, les SAHLM ont pour objet (extraits du CCH) :

- 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'Etat, 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 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 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 difficultés.

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

17. 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 sociétés civiles immobilières 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.

D. LES SOCIETES ANONYMES COOPERATIVES DE PRODUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Remarque : Les sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-12 du CCH se verront appliquer le même régime fiscal que les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

18. Elles ont pour objet, en application de l'article L. 422-3 du CCH, d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété.

Dans certaines conditions fixées par leurs statuts, elles peuvent également (extraits du CCH) :

- 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 difficultés ;
- 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).

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

E. LES SOCIÉTÉS ANONYMES COOPÉRATIVES D'INTERET COLLECTIF D'HABITATIONS A LOYER MODERE (SCIC d'HLM)

19. L'article L. 422-3-2 du CCH précise que les SCIC d'HLM, créées par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, exercent les mêmes compétences que les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM (cf. paragraphe n° 18).

20. Les SCIC sont des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée à capital variable régies, sous réserve des dispositions de la loi du 10 septembre 1947, 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.

21. Par rapport au statut de droit commun des SCIC, les SCIC d'HLM se caractérisent par le fait qu'elles sont obligatoirement des SA, 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.

22. 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'habitations à loyer modéré. Cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. article L.422-3-2.).

F. LES FONDATIONS D'HABITATIONS A LOYER MODERE

23. 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.

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

25. Leur objet peut consister, par exemple, à fournir des logements salubres et à loyers restreints à des personnes de conditions modestes, à faciliter 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...

Sous-section 2 : Sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1-1 du CCH

26. 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.

Sous-section 3 : Sociétés anonymes de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-1 du CCH

27. 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'Etat, 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 aux troisième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux SAHLM.

Sous-section 4 : Unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du CCH

28. Les unions d'économie sociale susceptibles de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° quater du CGI sont celles qui exercent des activités d'utilité sociale soumises à agrément prévues par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

29. Pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° quater du CGI, les unions d'économie sociale 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.

30. Les unions d'économie sociale 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. Pour la définition des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, il convient de se reporter aux paragraphes n° 35 et suivants.

31. Les unions d'économie sociale 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 à l'article 207-1-4° quater du CGI, il convient de se reporter aux paragraphes n° 71 et suivants.

32. Enfin, la définition des produits financiers issus du placement de la trésorerie des unions d'économie sociale entrant dans le champ d'application de l'exonération prévue à l'article 207-1-4° quater du CGI est explicitée aux paragraphes n° 79 et suivants.

Section 2 : Opérations exonérées

33. Parmi les opérations décrites ci-dessus, sont exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 207-1-4° du CGI :

- les opérations réalisées par les organismes d'HLM, les SEM, les UES et les SA de coordination, au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH ;

- les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code, 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.

34. Il est précisé que le champ d'application des opérations exonérées est strictement limité aux activités mentionnées à l'article 207-1-4° du CGI s'agissant des organismes de logement social et à celles mentionnées à l'article 207-1-4° quater du CGI en ce qui concerne les unions d'économie sociale.

Sous-section 1 : Opérations réalisées au titre du service d'intérêt général

35. Il ressort de l'article L. 411-2 du CCH que le service d'intérêt général porte, sous réserve que certaines conditions soient remplies, sur quatre catégories d'opérations : celles relatives aux logements locatifs, celles relatives à l'accession à la propriété et les services accessoires à ces opérations ainsi que celles relatives à la gestion de copropriétés.

Sont donc exonérés d'impôt sur les sociétés les bénéfices réalisés au titre de ces quatre catégories d'opérations.

36. Par ailleurs, les produits exceptionnels afférents à ces quatre catégories d'opérations sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

37. Exemple : indemnités d'assurance perçues suite à un sinistre ou pénalités de retard afférentes à un logement entrant dans le champ d'application des opérations réalisées au titre du service d'intérêt général.

A. OPERATIONS RELATIVES AU SECTEUR LOCATIF

38. Seuls les bénéfices qui se rapportent aux activités énumérées à l'article L.411-2 précité peuvent bénéficier de l'exonération fiscale, à la condition que ces dernières se rapportent à des logements locatifs qui relèvent du service d'intérêt général.

I. Conditions relatives au secteur locatif : conditions relatives à la nature et à la destination des logements

1. Caractère locatif des logements

39. Sont considérés comme des logements locatifs les logements à usage d'habitation ou ceux à usage professionnel et d'habitation.

40. Ils peuvent constituer des habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, neuves ou anciennes.

41. Sont notamment assimilés à ces logements locatifs les garages, boxes, caves, greniers, parcs de stationnement, locaux à poubelles, à vélos ou à poussettes, les loges et logements des gardiens, aires de jeux, jardins, cours et terrasses, dans la mesure où ils en sont les accessoires ou les dépendances.

2. Détermination des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général

42. Sont considérés comme des logements locatifs relevant de l'exercice du service d'intérêt général, au regard du droit fiscal, les logements dont les loyers sont plafonnés et qui sont attribués à des personnes de ressources modestes dans les limites précisées aux paragraphes n° 43 et 44. Il est précisé que le respect des plafonds de ressources des foyers attributaires des logements s'apprécie lors de l'entrée dans les lieux.

Remarque : pour une meilleure compréhension des paragraphes suivants, il convient auparavant de se reporter aux développements relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux figurant à l'annexe I.

43. En vertu des dispositions de l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, les logements locatifs relevant du service d'intérêt général et présentant un caractère pérenne entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI lorsqu'ils sont destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Les logements doivent donc être destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS).

44. Toutefois, entrent également dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI, les logements locatifs destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les revenus excèdent les plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS), mais restent inférieurs aux plafonds fixés au titre neuvième du livre troisième, c'est-à-dire les plafonds applicables en matière de prêt locatif intermédiaire (PLI), lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme.

45. Les logements locatifs sociaux retenus dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° du CGI sont :

- ceux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du CCH. Peuvent aussi être retenus dans le champ d'exonération les logements locatifs sociaux qui ont fait l'objet d'un financement par des prêts conventionnés locatifs (PCL), si la convention prévue a effectivement été signée, et d'un financement type HLMO y compris postérieur au 5 janvier 1977 ;

- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;

- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction ou d'habitation à bon marché et de logements, en vue de remédier à la crise de l'habitation (ILM28), visés à l'article L. 442-10 du CCH, pour lesquels la société prend l'engagement de signer avec le représentant de l'Etat dans le département, au plus tard le 31 décembre 2006, un conventionnement sans travaux comportant l'obligation de respecter le niveau de plafond PLUS ;

- les logements destinés à d'anciens mineurs ou à leurs ayants droit pour lesquels l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs exerce les missions prévues aux articles 1 et 2 de la loi n° 2004-105 du 3 février 2004 portant création de l'Agence, dans les conditions prévues par le décret n° 2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs ;

- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du CCH ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale et les logements loués dans les conditions précisées à l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- les logements situés dans des résidences dédiées à l'accueil des étudiants lorsque ces logements sont destinés à des étudiants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS) à l'article L. 351-2 du CCH.

3. Affectation sociale définitive de l'immeuble

46. En application des articles L. 411-3 et L. 411-4 du CCH, sont affectés définitivement à l'activité locative sociale les logements qui ont été construits, acquis ou améliorés par les organismes d'HLM et les unions d'économie sociale, en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat, ou de l'ANAH, ou ayant ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 du CCH entre lesdits organismes et l'Etat.

47. Il est admis que les logements acquis afin d'être améliorés mais dont le conventionnement intervient postérieurement à la réalisation des travaux entrent dans le champ d'application des activités exonérées relatives aux opérations du secteur locatif sous réserve que :

- l'organisme prenne l'engagement dans l'acte d'acquisition de réaliser les travaux dans un délai maximum de 2 ans ;

- le logement ne soit pas donné en location pendant la période précédant le conventionnement, sauf à respecter les plafonds prévus dans le cadre du conventionnement au sens de l'article L. 351-2 du CCH.

En cas de non respect de ces conditions, le logement devra être rattaché au secteur taxable.

48. En cas de transfert de propriété, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative.

II. Activités exonérées

49. Lorsque les conditions susvisées aux paragraphes n° 38 à 48 sont remplies, les produits afférents à l'activité de location des organismes d'HLM, des SEM, des unions d'économie sociale ou des SA de coordination sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

50. Sont également exonérées les activités énumérées à l'article L. 411-2 du CCH qui se rapportent aux logements locatifs susvisés aux paragraphes n° 38 à 48, et que les organismes précités sont habilités à exercer en application du CCH :

- la construction ;
- l'acquisition ;
- l'amélioration, celle-ci comprenant les activités d'aménagement, d'assainissement et de réparation ;
- l'attribution ;
- la gestion
- la cession.

51. Ne sont donc pas exonérées les activités telles que l'activité de maîtrise d'ouvrage, de syndic de copropriété (à l'exception des développements figurant aux paragraphes n° 67 à 70), d'étude de programmes, de préparation d'appels d'offre lorsqu'elles ne sont pas exercées pour compte propre ou pour le compte d'un autre organisme social ou bailleur social...et celles ne se rapportant pas aux logements locatifs à caractère social caractérisé telles que l'activité de camping, de caravanage, villages de vacances, maisons familiales de vacances...

Sont exclues du champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés les prestations de services exercées au profit de tiers par les personnes morales précitées.

52. Exemple : la location d'un emplacement pour l'installation d'un emplacement publicitaire ou d'une antenne collective de radio, de télévision ou de téléphonie...

53. Toutefois, la location d'aires de stationnement à des personnes non-résidentes dans les logements auxquels ces aires sont attachées est exonérée dès lors que ces locations contribuent à assurer la vie économique et sociale des ensembles de logements sociaux auxquels elles sont afférentes.

54. En cas de vente de logements locatifs répondant à la définition du service d'intérêt général telle que précisée aux paragraphes n° 38 à 48, les plus-values réalisées par l'organisme de logement social ou par l'union d'économie sociale sont exonérées d'imposition, mais les moins-values ne sont ni récupérables ni imputables.

B. OPERATIONS RELATIVES AU SECTEUR DE L'ACCESSION SOCIALE

55. Les opérations d'accession peuvent être réalisées soit par des ventes en l'état futur d'achèvement en direct ou dans le cadre de sociétés de construction de type société civile constituées entre organismes de logement social, soit encore dans le cadre de contrats de construction de maisons individuelles.

56. En application des dispositions de l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° du CGI les bénéficiaires tirés de la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Les logements doivent donc être destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS).

57. Toutefois, entrent également dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° du CGI les bénéficiaires tirés de la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées, dans la limite de 25% des logements vendus, à des personnes dont les revenus excèdent le plafond fixé pour le prêt locatif social (PLS), mais restent inférieurs aux plafonds fixés au titre neuvième du livre troisième, c'est-à-dire les plafonds applicables en matière de prêt locatif intermédiaire (PLI), à la condition que l'ensemble des opérations d'accession (soit les logements vendus à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social ainsi que les logements vendus à des personnes dont les revenus restent inférieurs aux plafonds fixés en matière de prêt locatif intermédiaire) soient assorties de garanties pour l'accédant. La proportion de 25 % s'apprécie, au titre de chaque exercice, en prenant en compte l'ensemble des opérations d'accession réalisées par l'organisme pendant l'exercice considéré.

58. Les garanties pour l'accédant doivent respecter les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

59. Rappel : Aux termes de l'article 207-1-4° quater du code général des impôts, le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux unions d'économie sociale ne vise pas les opérations relatives au secteur de l'accession sociale.

C. SERVICES ACCESSOIRES AUX OPERATIONS DE LOCATION ET D'ACCESSION SOCIALE

60. Les bénéficiaires tirés des services accessoires ne pourront prétendre à l'exonération que dans la mesure où les opérations principales de location et d'accession auxquelles ils se rattachent réunissent les conditions susvisées pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

61. Seules les prestations de services accessoires aux opérations de location réalisées par les organismes visés aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI et d'accession sociale réalisées par les organismes visés à l'article 207-1-4° du CGI pour leur propre compte, ou celles qu'ils se rendent entre eux ou à leurs filiales ou par l'intermédiaire d'une société civile, d'un groupement d'intérêt économique ou d'une association lorsque ces sociétés, organismes ou groupements sont uniquement constitués d'organismes de logement social, peuvent bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

62. Sont considérés comme des services accessoires aux opérations principales de location et d'accession, et donc comme des activités réalisées au titre du service d'intérêt général :

63. - les services dont le cœur d'activité est l'aide apportée par le logement locatif social à des personnes justifiant l'octroi d'avantages particuliers au vu de leur situation économique et sociale (chômeurs, personnes sans domicile fixe....) dont font partie les services fournis dans le cadre des logements-foyers ou les résidences sociales visées au paragraphe n° 45;

64. Exemples :

* acquérir et donner en location à des organismes agréés des hôtels destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficultés ;

* fourniture de services d'insertion et de mixité urbaine et sociale des villes pour des organismes agréés dans le logement social..

65. - les services indissociables des activités de location ou d'accession et qui bénéficient directement aux locataires ou aux propriétaires des logements sociaux, ou aux organismes visés aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI :

66. Exemples : antenne de l'Agence Nationale Pour l'Emploi, services d'accompagnement social tels que ceux effectués dans le cadre de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PLPD), gestion par des sociétés civiles de construction-vente d'anciens prêts distribués à des acquéreurs personnes physiques dans le cadre d'opérations d'accession.

D. ACTIVITE DE SYNDIC RELEVANT DU SERVICE D'INTERET GENERAL

67. En application des dispositions de l'article L. 411-2 du CCH, entrent dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI, les activités de gestion de copropriétés réalisées au titre du service d'intérêt général décrites ci-après.

68. Sont exonérées d'impôt sur les sociétés, les activités de syndic de copropriétés en difficultés telles que caractérisées à l'article 29-1 de la section 2 de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 modifiée du CCH ainsi que les activités de syndic de copropriétés qui font l'objet d'interventions publiques telles que les plans de sauvegarde mentionnés à l'article L. 615-1 ou encore les OPAH de copropriété visées à l'article 303-1 du CCH.

69. Au titre de l'aide aux copropriétés en difficulté ou dans le cadre d'OPAH de copropriété, les produits issus d'activités mentionnées aux articles L. 422-1, L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3 telles que le portage de lots ou l'administration de biens sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que ces activités sont considérées comme étant réalisées au titre du service d'intérêt général.

70. Sont également exonérées d'impôt sur les sociétés, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, les activités de gestion de copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés aux paragraphes n° 38 à 48 tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de plus de la moitié des lots de la copropriété. Est considérée comme une première cession celle intervenant à compter de la date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI (voir paragraphes n° 126 et suivants). La période de dix ans ne court ainsi qu'à compter de cette date sous réserve du respect de la condition selon laquelle l'organisme vendeur doit demeurer propriétaire de plus de la moitié des lots de la copropriété.

Sous-section 2 : Opérations relatives aux locaux annexes et accessoires des ensembles de logements sociaux

71. Sont exonérées au titre des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI les produits issus de l'exploitation des locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations des organismes de logement social, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles. Sont considérés comme des produits exonérés les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux annexes et accessoires (loyers).

72. Lorsque les locaux et emplacements annexes et accessoires ne sont pas considérés comme nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation, les bénéfices retirés de l'activité de location de ces locaux et emplacements annexes et accessoires sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que leur proportion n'excède pas 5 % des recettes totales de l'organisme.

A. NOTION DE LOCAUX ANNEXES ET ACCESSOIRES AUX ENSEMBLES D'HABITATIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX

73. Sont visées à l'article L. 411-1 du CCH les habitations à loyers modérés définies comme les habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

74. Sont annexes et accessoires à ces ensembles d'habitations les locaux autres que les logements locatifs ou assimilés (cf. paragraphes n° 39 à 41).

75. Il s'agit des salles à usage commun ou collectif (culturel, social, sportif) des résidents des logements sociaux, des locaux commerciaux, accolés ou non aux immeubles.

B. NOTION DE LOCAUX NECESSAIRES A LA VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE DES LOGEMENTS SOCIAUX

76. Sont considérés comme des locaux nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitation, les locaux dont l'affectation ou la destination répond de façon prépondérante à la satisfaction des besoins courants collectifs ou individuels des habitants des logements sociaux et des unions d'économie sociale.

77. Tel est le cas par exemple des locaux commerciaux ou professionnels exploités par des praticiens de la médecine, ou abritant des petits commerces de proximité (une supérette, une boulangerie, un débit de tabac, un débitant de boissons, une pharmacie...), des services publics (Poste, Sécurité sociale...) ou encore des œuvres caritatives...

78. A l'inverse, tel n'est pas le cas de locaux commerciaux ou professionnels exploités par un architecte, un avocat, ou une entreprise d'import-export...

Sous-section 3 : Placements de trésorerie

79. Les produits financiers issus du placement de la trésorerie des organismes visés aux articles 207-1-4° du CGI sont exonérés d'impôt sur les sociétés dans la mesure où ces produits financiers sont issus de placements de trésorerie autorisés par la législation en vigueur (CCH, art. L.421-9 à L.421-13 et R. 423-74 à R 423-75...).

80. Ainsi, les OPHLM et les OPAC peuvent déposer leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignation ou de la Banque de France ou effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

81. Les OPAC soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce peuvent en outre déposer leurs fonds auprès de La Poste ou d'un établissement de crédit agréé. Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes.

82. Le placement des fonds appartenant aux OPHLM et aux OPAC ne peut être effectué qu'en titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

83. En ce qui concerne les sociétés d'HLM, leurs fonds doivent être déposés auprès du Trésor, à la Caisse des dépôts et consignations, à La Poste, à la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément ou effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de ces organismes, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

84. En dehors des opérations prévues par la législation en vigueur, les SAHLM et les sociétés coopératives de production d'HLM ne peuvent effectuer que des achats de titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres parties à l'accord sur l'Espace économique européen ou de parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

85. S'agissant des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale, les produits financiers issus des placements de trésorerie sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors que les activités relevant du service d'intérêt général entrant dans le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés sont prépondérantes. La notion de prépondérance s'apprécie en prenant en compte le chiffre d'affaires afférent à chacun des secteurs taxable ou non taxable.

86. Ne sont donc exonérés que les revenus afférents aux sommes déposées sur les comptes conformément à la législation précitée, ainsi que ceux provenant de la détention ou de la cession des valeurs mobilières de placements susvisées. Les placements de trésorerie mentionnés à l'article 207-1-4° du CGI sont ainsi définis comme des placements faits en vue de réaliser un gain à brève échéance. Sont donc exclus du champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les placements qui ont pour objectif d'assurer une influence particulière sur la société émettrice des titres.

CHAPITRE 2 : PORTEE ET REMISE EN CAUSE DE L'EXONERATION

87. Les organismes d'HLM, les SEM, les SA de coordination et les unions d'économie sociale qui respectent, pour un exercice comptable donné, les conditions qui permettent de bénéficier de l'exonération prévue aux articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI sont exonérés, au titre de cet exercice, de l'impôt sur les sociétés dû au titre des activités exonérées.

88. Les activités qui ne sont pas exonérées sont donc imposées dans les conditions de droit commun à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-1 du CGI.

89. Cette exonération n'est acquise qu'au titre d'un exercice comptable, et son application aux exercices ultérieurs nécessite une nouvelle appréciation des conditions au titre de chaque exercice comptable.

90. Il appartient aux organismes susvisés qui estiment être en mesure de bénéficier de l'exonération de justifier qu'ils remplissent les conditions nécessaires.

CHAPITRE 3 : CONSEQUENCES DU CHANGEMENT DE REGIME FISCAL

91. Le nouveau régime fiscal issu de l'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) applicable aux organismes de logement social est susceptible d'entraîner un changement de leur régime fiscal. En principe, le changement de régime fiscal entraîne l'imposition immédiate des bénéfices en sursis d'imposition, des plus-values latentes incluses dans l'actif net social et des profits non encore imposés sur les stocks. Toutefois, en l'absence de création d'une personne morale nouvelle, il est admis que le changement de régime fiscal n'entraîne pas d'imposition immédiate des bénéfices, plus-values et profits lorsque deux conditions sont remplies :

- aucune modification n'est apportée aux écritures comptables ;
- l'imposition des bénéfices, plus-values et profits demeure possible sous le nouveau régime fiscal applicable (CGI, article 221 bis).

92. L'article 46 de la loi de finances pour 2005 (loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004) aménage les conséquences attachées au changement de régime fiscal. En effet, la deuxième condition posée par l'article 221 bis du CGI n'est pas exigée des organismes de logement social.

93. De la même manière, l'article 110 de la loi de programmation pour la cohésion sociale (loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005) prévoit que pour l'application des dispositions du premier alinéa de l'article 221 bis du CGI, la deuxième condition mentionnée à cet alinéa n'est pas exigée des unions d'économie sociale.

94. De cette façon, les organismes de logement social mentionnés à l'article 207-1-4° du CGI ainsi que les unions d'économie sociale ne feront pas l'objet d'une imposition immédiate dès lors que la condition d'absence de modification dans les écritures comptables est respectée.

95. Les modifications comptables issues de la première application des nouvelles normes comptables ne sont pas considérées comme une modification des écritures comptables au sens des dispositions de l'article 221 bis du CGI. L'application des nouvelles règles comptables déterminées par le Conseil national de la comptabilité, notamment les nouvelles règles comptables sur les actifs visées par les règlements CRC 2002-10 et 2004-06, ne fait donc pas obstacle à l'aménagement des conséquences attachées au changement de régime fiscal prévu par l'article 221 bis du CGI.

96. Le sort ultérieur du bénéfice, de la plus-value ou du profit non encore imposé dépend de son rattachement au secteur taxable ou au secteur non taxable. Dès lors que le rattachement est effectué en faveur du secteur taxable, le bénéfice, la plus-value ou le profit non encore imposé devient imposable selon les conditions de droit commun. A l'inverse, lorsque l'organisme décide de rattacher le bénéfice, la plus-value ou le profit non encore imposé au secteur exonéré, la survenance d'un fait générateur ultérieur n'entraîne pas d'imposition dès lors que le secteur demeure exonéré.

97. Par ailleurs, l'article 46 de la loi de finances pour 2005 s'agissant des organismes de logement social mentionnés à l'article 207-1-4° du CGI et l'article 110 de la loi de programmation pour la cohésion sociale s'agissant des unions d'économie sociale prévoient que les dispositions de l'article 111 bis du CGI ne s'appliquent pas à ces organismes. En effet, à titre d'assouplissement, la règle de l'article 111 bis du CGI selon laquelle lorsqu'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés cesse d'y être assujettie, ses bénéfices ou réserves, capitalisés ou non, sont réputés distribués aux associés, n'est pas applicable aux organismes précités.

CHAPITRE 4 : MODALITES D'APPLICATION DE L'EXONERATION

98. Les organismes d'HLM, les SEM et les SA de coordination dont les activités ne sont pas intégralement imposables à l'impôt sur les sociétés ou exonérées en application de l'article 207-1-4° du CGI doivent créer un secteur exonéré et un secteur taxable à l'impôt sur les sociétés afin de soumettre à cet impôt le seul résultat des activités non exonérées.

Section 1 : Détermination du résultat taxable

99. En application de l'article 53 A du CGI, les organismes d'HLM, les SEM et les SA de coordination sont tenus de joindre à leur déclaration de résultat un bilan et un compte de résultat. Ces documents établis à partir des données comptables doivent retracer l'intégralité des opérations de ces organismes qu'elles soient imposables ou exonérées en application de l'article 207-1-4° du CGI. Le résultat des activités non exonérées est déterminé à partir de ces données comptables.

100. Toutefois, pour les organismes qui étaient exonérés sur tout ou partie de leurs activités en vertu de l'ancien régime fiscal applicable en matière d'impôt sur les sociétés, il convient d'établir un bilan fiscal de départ. En revanche, les organismes de logement social, en particulier les sociétés d'économie mixte, qui étaient, antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article 96 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), soumis à l'impôt sur les sociétés sur l'ensemble de leurs activités, ne doivent pas établir un nouveau bilan fiscal.

Sous-Section 1 : Etablissement d'un bilan fiscal de départ

101. L'établissement du bilan fiscal à l'occasion de la première entrée en fiscalité correspond en principe au bilan comptable à la date de clôture du dernier exercice clos avant l'entrée en vigueur du régime fiscal prévu à l'article 207-1-4° nouveau. A cette occasion, les organismes de logement social peuvent, toutefois, inscrire en franchise d'impôt tous leurs éléments d'actif et de passif pour leur valeur vénale à la date d'établissement de ce bilan.

A. IMMOBILISATIONS

En raison du principe de non-réévaluation libre d'actif (article R. 423-84 du CCH), l'organisme concerné devra fournir un tableau, joint à la déclaration, précisant pour chaque bien concerné :

- la valeur comptable d'inscription au bilan comptable ;
- sa valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité;
- l'amortissement pratiqué au plan comptable ;
- l'amortissement fiscal de l'écart de réévaluation.

Pour l'établissement de ce tableau, l'amortissement pratiqué au plan comptable s'entend des dotations aux amortissements pratiqués en fonction du plan d'amortissement comptable retenu avant l'entrée en fiscalité sur la valeur d'origine.

L'amortissement fiscal se calcule sur la base de l'écart de réévaluation « fiscale » résultant de la différence entre la valeur vénale et la valeur comptable du bien à la date d'entrée en fiscalité. Comme pour les immobilisations ayant fait l'objet d'une réévaluation libre, les organismes peuvent allonger la durée d'amortissement initialement retenue et fixer un nouveau taux d'amortissement en fonction de la durée probable d'utilisation à la date d'entrée en fiscalité (cf. documentation administrative 4 D 22 n° 8 en date du 26 novembre 1996).

Cet amortissement fiscal sera déduit de manière extra-comptable sur le tableau de détermination du résultat fiscal (tableau n° 2058 A).

➤ Conséquences des nouvelles normes comptables

102. Par simplification, il est admis que l'écart de réévaluation « fiscale » soit affecté pour les constructions au seul composant : « structure et ouvrages assimilés » identifié dans la note de présentation à l'avis du Conseil national de la comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004. Ainsi, cet écart de réévaluation sera réparti entre le composant « structure et ouvrages assimilés » et le terrain, si ce dernier recèle une plus-value latente à la date d'entrée en fiscalité.

En cas d'identification de nouveaux composants en cours de vie, cet écart de réévaluation ne devra pas être minoré. La valeur d'origine reconstituée du composant nouvellement identifié sera prélevée sur la seule valeur comptable du composant « structure et ouvrages assimilés ».

Pour plus d'explication sur les conséquences des nouvelles normes comptables, il convient de se référer à l'instruction administrative commentant les dispositions de l'article 237 septies du CGI (BOI 4 A-13-05 n° 213 du 30 décembre 2005).

➤ **Conséquences en cas de cession ultérieure**

103. En cas de cession d'un actif ayant fait l'objet d'une réévaluation, la plus-value fiscale est égale à la différence entre le prix de cession, d'une part, et la valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité minorée des amortissements pratiqués au plan comptable et de l'amortissement fiscal correspondant à l'écart de réévaluation sur le bien concerné, d'autre part.

B. AUTRES POSTES DU BILAN

104. Dans le bilan fiscal de départ, les produits et les charges doivent être rattachés avant et après l'entrée en fiscalité par application des critères de droit commun qui permettent de déterminer la date à laquelle sont réunies les conditions de leur qualification en créances acquises ou en dettes certaines. Ce principe exclut toute imputation sur les bases imposables de charges qui se rapportent à une période antérieure non fiscalisée et toute imposition de produits se rapportant à cette même période non fiscalisée, à l'exception de celles prévues par une disposition expresse du CGI.

En ce qui concerne les provisions inscrites au bilan de départ pour faire face à des charges ou risques mais qui, au regard des règles d'assiette, ne correspondent pas à des charges fiscalement déductibles lors de leur constatation, il convient de les déclarer et de les traiter comme des provisions non déductibles.

La reprise comptable de ces provisions sera donc annulée extra-comptablement pour la détermination du résultat fiscal.

En revanche, la reprise d'une provision inscrite au bilan d'entrée en tant que provision déductible du résultat fiscal en application des principes comptables et fiscaux en vigueur sera comprise dans le résultat imposable, la charge réelle couverte par cette provision étant déduite de ce même résultat.

Nota : s'il apparaît que des provisions déductibles étaient manifestement sous-évaluées lors de la formation du bilan fiscal de départ, l'administration se réserve le droit de remettre en cause les charges qui auraient dû être couvertes par ces provisions conformément au principe de l'annualité des charges.

Sous-section 2 : Méthode de répartition des produits et des charges afférentes entre les secteurs exonérés et taxables

A. PRINCIPES

105. Les organismes de logement social doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts : toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et les charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés.

106. Le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable.

Les charges propres au secteur exonéré sont, par exemple, celles qui grèvent directement un immeuble de logement social. Elles comprennent notamment le montant des amortissements, les primes d'assurances, les charges d'entretien...

107. Certaines charges telles les dépenses de personnel ou les frais de gestion peuvent difficilement être affectées en totalité à l'un des deux secteurs. A titre de règle pratique, la prise en compte de ces charges communes pour la détermination du résultat du secteur taxable pourra être effectuée sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur taxable et au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise. En cas d'utilisation mixte d'un immeuble (immeuble du siège, chaufferie), la même règle pourra être utilisée pour affecter une fraction de l'amortissement et des charges de propriété au secteur taxable.

➤ **Cas particulier des charges financières**

108. Il y a lieu d'appliquer le même principe que pour les charges d'exploitation, c'est-à-dire l'affectation totale et exclusive des charges financières, lorsque cela est possible, au secteur exonéré ou au secteur imposable. Ainsi, les charges financières afférentes aux différents prêts, tels que les PLUS, PLA-I, sont affectées au secteur exonéré sous réserve que ces prêts servent à financer des logements locatifs visés au n° 38 et suivants.

A défaut d'affectation exclusive, l'imputation des charges financières s'effectuera, à titre de règle pratique, au prorata sur la base d'un rapport comprenant au numérateur la valeur brute des éléments d'actif concourant à la réalisation des activités exonérées et au dénominateur la valeur comptable brute de l'ensemble des éléments d'actif.

B. DETERMINATION DES PLUS-VALUES DE CESSION

109. Pour l'application des dispositions de l'article 39 duodécies du CGI, les plus-values imposables et les moins-values déductibles doivent s'entendre d'une manière générale de celles qui résultent de la cession d'éléments d'actif qui peut consister en d'autres opérations qu'une vente, telles qu'un apport en sociétés, une cessation d'activité, un retrait pur et simple de l'actif.

Pour l'application de ces dispositions, le transfert d'un immeuble du secteur taxable vers le secteur exonéré n'est pas considéré comme fait générateur d'une plus-value imposable. En d'autres termes, il n'y aura pas lieu de soumettre à l'impôt la plus-value latente existant à la date de transfert d'un immeuble du secteur taxable vers le secteur exonéré.

110. Pour les biens dont l'usage est mixte, il sera admis que la plus-ou-moins-value soit prise en compte dans le résultat imposable au prorata des amortissements déduits pour la détermination de ce résultat.

Exemple : amortissement d'un appareil de nettoyage d'une valeur de 1 000 €.

Année	Amortissement comptable	% d'utilisation taxable	Amortissement fiscal
2005	200	30 %	60
2006	200	20 %	40
2007	200	50 %	100
Total	600		200

Vente de l'appareil en 2008 pour 500 €

Valeur nette comptable : 1 000 – 600 = 400 €

Plus-value comptable : 500 – 400 = 100 €

Plus-value fiscale : $\frac{100 \times 200}{600} = 33,33 \text{ €}$ »

600

Section 2 : Modalités d'assujettissement

111. Toutes les opérations taxées doivent faire l'objet d'une déclaration régulière dans les délais légaux prévus à l'article 223 du CGI.

112. En ce qui concerne les sociétés anonymes, susceptibles de distribuer une partie de leur bénéfice, il convient de rappeler que les distributions de bénéfices non soumis au taux normal de l'impôt sur les sociétés mises en paiement au cours de l'année 2005 sont soumises au prélèvement exceptionnel au taux de 25 % (article 95 de la loi de finances pour 2004).

113. En vertu des dispositions des articles 145 et 216 du code général des impôts, les dividendes reçus d'une filiale sont exonérés chez la société mère qui les reçoit dès lors que les titres détenus par la société mère représentent au moins 5 % du capital de sa filiale. Les dividendes perçus au cours de l'exercice par la société mère sont ainsi retranchés de son bénéfice net sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges fixée forfaitairement à 5 % du total des dividendes perçus. Pour l'application de ces dispositions aux organismes HLM, la quote-part de frais et charges à réintégrer est calculée par référence aux seules distributions afférentes au secteur taxable. La quote-part est ainsi déterminée par application d'un prorata consistant en un rapport comportant, au numérateur, le montant des charges du secteur taxable et au dénominateur, le montant total des charges de l'organisme.

CHAPITRE 5 : FUSION, SCISSION ET APPORT PARTIEL D'ACTIF

Section 1 : Principe

114. Les plus-values sont imposables chez l'organisme de logement social apporteur ou absorbé dans les conditions prévues supra au n° 54, 56 et 57.

Section 2 : Régime spécial des fusions

115. Les dispositions des articles 210 A à 210 C du CGI s'appliquent aux opérations auxquelles participent exclusivement des personnes morales ou organismes soumis à l'impôt sur les sociétés, à la date de réalisation définitive de l'opération. Les organismes de logement social sont situés dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés mais sont exonérés, en totalité ou pour partie, de cet impôt au titre de certaines de leurs activités en vertu des dispositions des articles 207-1-4° et 207-1-4° quater du CGI.

116. Le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport partiel d'actif est fonction de la situation, au regard de l'impôt sur les sociétés, de l'organisme de logement social apporteur ou absorbé et de celle de l'organisme bénéficiaire de l'apport ou absorbant.

Dès lors, deux situations doivent être envisagées :

- l'organisme de logement social apporteur est totalement exonéré d'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, les plus-values sont exonérées, quelle que soit la situation du bénéficiaire du transfert au regard de cet impôt ;
- l'organisme de logement social apporteur est partiellement imposable à l'impôt sur les sociétés et, dans cette hypothèse, les règles suivantes sont applicables.

117. Le bénéficiaire de l'apport est un organisme de logement social totalement exonéré – Le régime spécial des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI n'est pas applicable. En conséquence, les plus-values sont taxables chez l'apporteuse dans les conditions mentionnées ci-dessus à la section 1.

118. Le bénéficiaire de l'apport est passible de tout ou partie de l'impôt sur les sociétés – Le régime spécial des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI peut s'appliquer dans les conditions suivantes.

119. Lorsque le bénéficiaire du transfert est passible de l'impôt sur les sociétés pour la totalité de son activité, le régime spécial des fusions et opérations assimilées est applicable dans les conditions de droit commun.

En particulier, les plus-values dégagées sur les biens amortissables et non amortissables sont imposables dans les conditions prévues à l'article 210 A-3-c et d du CGI.

120. Lorsque le bénéficiaire est un organisme de logement social partiellement imposable à l'impôt sur les sociétés, le régime spécial des fusions peut s'appliquer si l'organisme bénéficiaire prend l'engagement de taxer les plus-values constatées lors de l'apport selon les règles prévues aux articles 210 A et 210 B du CGI et de la façon suivante :

121. Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations exonérées – Lorsque les biens sont affectés exclusivement à des opérations exonérées, les plus-values constatées lors de l'apport sont exonérées.

122. Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations taxables – Les plus-values constatées lors de l'apport sont imposées en totalité dans les conditions de droit commun si les biens cédés ont été affectés exclusivement à des opérations taxables.

123. Affectation des biens à des activités ou opérations mixtes – Lorsque les biens sont utilisés chez l'apporteuse ou absorbée à la fois pour le secteur taxable et le secteur exonéré, les plus-values constatées lors de l'apport sont déterminées par application de la plus élevée des deux proportions suivantes :

- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables hors plus-values sur les bénéfices totaux de l'organisme de logement social bénéficiaire ou absorbant hors plus-values, de l'exercice de cession, ou ;

- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables hors plus-values sur les bénéfices totaux de l'organisme de logement social apporteur ou absorbé hors plus-values au titre de l'exercice de l'opération de fusion, scission ou apport partiel d'actif.

124. La personne morale absorbante ou bénéficiaire du transfert est tenue, pour bénéficier du régime spécial des fusions prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI, de prendre les mêmes engagements que si elle était soumise à l'impôt sur les sociétés sur l'intégralité de ses résultats. Bien entendu, elle ne sera en mesure de respecter ces engagements que si les éléments auxquels se rapportent les plus-values et les provisions en sursis d'imposition demeurent affectés à une exploitation dont les résultats sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

125. Les plus-values de fusion et les provisions de l'organisme absorbé ou apporteur afférentes à ceux des éléments apportés qui ne seraient pas affectés par la personne morale absorbante ou bénéficiaire des apports à une telle exploitation ou qui cesseraient ultérieurement d'y être affectés, doivent donc être imposées au titre de l'exercice au cours duquel interviendrait le changement d'affectation.

CHAPITRE 6 : ENTREE EN VIGUEUR DES DISPOSITIONS

126. Les dispositions prévues à l'article 207-1-4° du CGI s'appliquent aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2006. Toutefois, les organismes et les sociétés visées au premier alinéa du 4° du 1 de l'article 207 du CGI peuvent opter pour l'application anticipée de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° du CGI aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2005 (article 46 de la loi de finances pour 2005, loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004). Cette option est irrévocable.

127. Cette option est exercée dans les conditions de droit commun par le dépôt d'une déclaration de résultats dans les trois mois de la clôture de l'exercice ou, si aucun exercice n'est clos au cours d'une année, au plus tard le 30 avril de l'année suivante (article 223-1 du CGI).

128. Il est toutefois admis que l'option pour l'application anticipée de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue à l'article 207-1-4° du CGI peut être exercée jusqu'au mois suivant la date de publication de la présente instruction s'agissant des exercices clos à compter du 31 mars 2005.

129. S'agissant des sociétés des unions d'économie sociale, les dispositions prévues à l'article 207-1-4° quater du CGI s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005.

DB supprimée : 4 H 1322, n^{os} 21 à 31.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe I

Règles applicables en matière d'attribution de logements locatifs sociaux

Le financement de la construction ou de l'acquisition par un organisme d'HLM de logements sociaux à usage locatif est assuré au moyen de différentes aides financières accordées par l'Etat (prêts), et qui varient en fonction du niveau de ressources des futurs locataires. On distingue le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLA-I), le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS, anciennement Prêt Locatif Aidé ou PLA), les Prêts Locatifs Sociaux (PLS), et le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), le premier servant au financement des logements qui seront attribués aux ménages les plus défavorisés, et le dernier au financement des logements qui seront attribués aux ménages les moins défavorisés.

En contrepartie de ces financements, les logements devront être attribués à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par foyer.

Ces plafonds, qui diffèrent en fonction du prêt locatif qui a servi au financement des logements, sont fixés par foyer pour l'ensemble des personnes vivant dans ce foyer et compte tenu des personnes à charge.

Par ailleurs, ces logements, lorsqu'ils seront loués, devront également respecter des plafonds de loyers fixés en fonction des prêts locatifs accordés.

Tous ces plafonds varient également en fonction de la situation géographique du logement social financé.

S'agissant du prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 % du montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances (article R. 331-12 du CCH). En ce qui concerne le prêt locatif à usage social (PLUS), le plafond de ressources applicable est celui explicité au deuxième alinéa de l'article R. 331-12 du CCH. En ce qui concerne les prêts locatifs sociaux (PLS), il convient de se référer aux dispositions de l'article R. 331-17 du CCH. Enfin, les plafonds applicables en matière de prêt locatif intermédiaire (PLI) doivent être respectés conformément aux dispositions de l'article R. 391-8 du CCH. Ces plafonds doivent être respectés sous réserve des dérogations accordées par l'autorité administrative dans les conditions prévues aux articles R. 331-12, R. 441-1-1 et R. 472-1 du CCH.

I Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources fixés par l'arrêté ministériel du 29 juillet 1987 (révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance) pour les ménages candidats à l'entrée dans des logements construits ou acquis en PLUS, servent de référence pour les plafonds de ressources fixés pour les autres prêts.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLA-I sont ainsi inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLS sont ceux du PLUS majorés de 30%.

Les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans les logements locatifs financés avec un PLI sont égaux à ceux du PLUS majorés de 50%.

Ainsi, à partir du 1^{er} juillet 2005, les plafonds de ressources en PLUS sont les suivants :

Catégorie des ménages (Nombre de personnes)	Zone 1 € par an	Zone 2 € par an	Zone 3 € par an
1	16 989	16 989	14 771
2	25 390	25 390	19 724
3	33 285	30 521	23 721
4	39 739	36 559	28 635
5	47 280	43 279	33 686
6	53 203	48 701	37 962
Personne supplémentaire	+ 5 928	+ 5 426	+ 4 234

Zone I : Paris et communes limitrophes

Zone II : Ile de France (hors Paris et communes limitrophes)

Zone III : Autres régions

II Plafonds de loyers

Aux prêts et aux plafonds de ressources susvisés correspondent également des plafonds de loyers.

Période de référence: à partir du 1^{er} juillet 2005 :
(en €/m² de surface utile)

	Zone I	Zone Ibis	Zone II	Zone III
PLA-I	4,60	4,90	4,03	3,74
PLUS	5,18	5,50	4,54	4,22
PLS	7,77	8,25	6,81	6,33

Zone I : Agglomération de Paris, zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile de France

Zone Ibis : Paris et communes limitrophes

Zone II : Région Ile de France hors zone I, agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Ile de France, îles non reliées au continent, cantons du département de l'Oise

Zone III : reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre Mer

	Zone C	Zone B	Zone A	Zone A bis
PLI	6,39	8,88	12,79	15,34

Zone A : Agglomération de Paris, Côte d'Azur, Genevois français

Zone A bis : Paris et 29 communes limitrophes

Zone B : agglomérations de plus de 100 000 habitants, communes chères situées aux franges de l'agglomération de Paris et en zones littorales ou frontalières, départements d'Outre Mer

Zone C : reste du territoire



Annexe II

II de l'article 44 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005)

II. - Les neuvième à onzième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« - la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

« - la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

« - la gestion, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de plus de la moitié des lots de la copropriété. »

III. - Le 1 de l'article 207 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le a du 4° est ainsi rédigé :

« a. Les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces opérations ; »

2° Les a et b du 4° quater sont ainsi rédigés :

« a. Les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 365-1 du même code lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux neuvième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces opérations ;

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