

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

4 H-1-09

N° 34 du 30 MARS 2009

IMPOT SUR LES SOCIETES - DISPOSITIONS PARTICULIERES - TAUX DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES - TAUX REDUIT DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES - PLUS-VALUES REALISEES LORS DE CERTAINES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS PORTANT SUR UN IMMEUBLE - PLUS-VALUES REALISEES LORS DE LA CESSION D'IMMEUBLES A DES BAILLEURS SOCIAUX - PLUS-VALUES REALISEES PAR DES BAILLEURS SOCIAUX

(C.G.I., art. 210 E)

NOR : ECE L 09 10011 J

Bureau B 1

PRESENTATION

L'article 27 de la loi de finances pour 2005 a institué un taux réduit temporaire d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 210 E du code général des impôts.

Ce dispositif, successivement modifié par l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005, l'article 138 de la loi de finances rectificative pour 2006, l'article 29 de la loi de finances pour 2008 et les articles 24-V, 25 et 26 de la loi de finances pour 2009, prévoit l'imposition au taux réduit d'impôt sur les sociétés de 16,5 %, puis de 19 % pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009, des plus-values nettes dégagées à l'occasion :

- de la cession, jusqu'au 31 décembre 2011, d'un immeuble, de droits réels, de titres de sociétés à prépondérance immobilière et de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble au profit de sociétés d'investissements immobiliers cotées, de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, de leurs filiales lorsqu'elles ont opté pour le régime prévu à l'article 208 C du code général des impôts et de sociétés civiles de placement immobilier ;

- de la cession, jusqu'au 31 décembre 2009, de biens immobiliers bâtis ou non bâtis et de titres de sociétés à prépondérance immobilière au profit de certains organismes intervenant dans le logement social,

- ainsi que de la cession, jusqu'au 31 décembre 2010, d'immeubles bâtis par certains de ces derniers organismes.

L'application du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % est toutefois subordonnée à la condition que la société ou l'organisme cessionnaire prenne un engagement de conserver pendant cinq ans les actifs ainsi acquis ou, lorsque l'organisme est le cédant, d'investir dans les trois ans le montant de la plus-value réalisée, diminué de l'impôt payé, dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements sociaux.

La présente instruction a pour objet de commenter ces dispositions.

•

- 1 -

30 mars 2009

3 507034 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : OPERATIONS DE CESSIONS A CERTAINES SOCIETES AYANT POUR OBJET PRINCIPAL LA LOCATION DIRECTE OU INDIRECTE D'IMMEUBLES	7
Section 1 : Champ d'application	8
Sous-section 1 : Entreprises concernées	8
A. PERSONNES MORALES CEDANTES	8
B. SOCIETES CESSIONNAIRES	10
I. Sociétés faisant appel public à l'épargne et ayant pour objet principal la location d'immeubles	11
1. Appel public à l'épargne	12
2. Objet principal	15
a) Activité principale	15
b) Activité(s) accessoire(s)	17
II. Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et leurs filiales ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C	21
1. Les SIIC	21
2. Les filiales de SIIC ayant opté pour le régime de l'article 208 C	22
III. Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) et leurs filiales ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C	23
1. Les SPPICAV	23
2. Les filiales de SPPICAV ayant opté pour le régime de l'article 208 C	24
Sous-section 2 : Opérations concernées	27
A. OPERATIONS REALISEES ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2005 ET LE 31 DECEMBRE 2005	28
B. OPERATIONS REALISEES A COMPTEUR DU 1^{ER} JANVIER 2006	30

C. NATURE DES BIENS APPORTES OU CEDES	31
I. Immeubles	33
II. Droits afférents à des contrats de crédit-bail	35
III. Droits réels portant sur des immeubles	36
IV. Titres de sociétés à prépondérance immobilière	37
Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette	38
Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette	39
Sous-section 2 : Application du taux réduit	41
Section 3 : Engagement de conservation	44
Sous-section 1 : Nature et forme de l'engagement de conservation	45
Sous-section 2 : Rupture de l'engagement	49
A. CAS PARTICULIER DE RUPTURE D'ENGAGEMENT : CHANGEMENT DE NATURE DES TITRES DE SPI	51
B. AMENDE	52
C. OPERATIONS NE CONSTITUANT PAS UNE RUPTURE DE L'ENGAGEMENT	53
I. Démolition d'un immeuble en vue de sa reconstruction, réhabilitation ou rénovation	53
II. Levée d'option des contrats de crédit-bail	54
III. Rachat d'un immeuble dont une fraction a été antérieurement acquise en indivision	55
IV. Opérations de restructurations ultérieures concernant la société cessionnaire	56
V. Annulation des titres de la société à prépondérance immobilière acquis sous le bénéfice de l'article 210 E dans le cadre d'une opération de fusion	59
VI. Transformation de SCPI en OPCI placée sous le régime de neutralité fiscale	61
VII. Cas de force majeure	62
Section 4 : Sanction en cas de sortie du régime SIIC	63
A. AMENDE	64
B. ABSORPTION PAR UNE AUTRE SOCIETE AYANT OPTÉ POUR LE RÉGIME DE L'ARTICLE 208 C	65
Section 5 : Période d'application	66
Sous section 1 : Entrée en vigueur	66
Sous section 2 : Echéance d'application	67

CHAPITRE 2 : CESSIONS A DES ORGANISMES INTERVENANT DANS LE LOGEMENT SOCIAL	68
Section 1 : Champ d'application	69
Sous-section 1 : Organismes concernés	69
A. PERSONNES MORALES REALISANT LA CESSION	69
B. ORGANISMES CESSIONNAIRES	70
I. Organismes d'habitations à loyer modéré	71
II. Sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux	72
III. Opérations mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation	73
IV. Association « Foncière Logement »	74
Sous-section 2 : Opérations concernées	75
A. NATURE DES OPERATIONS	75
B. ELEMENTS CEDES	76
Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette	77
Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette	78
Sous-section 2 : Application du taux réduit	79
Section 3 : Période d'application	81
Sous-section 1 : Entrée en vigueur	81
Sous-section 2 : Echéance d'application	82
CHAPITRE 3 : CESSIONS PAR DES ORGANISMES INTERVENANT DANS LE LOGEMENT SOCIAL SOUS RESERVE DE EMPLOI	83
Section 1 : Champ d'application	85
Sous-section 1 : Organismes concernés	85
Sous-section 2 : Opérations concernées	86
A. NATURE DES OPERATIONS	86
B. ELEMENTS CEDES	87

Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette	90
Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette	91
Sous-section 2 : Application du taux réduit	92
Section 3 : Engagement d'investissement dans les logements sociaux	94
Sous-section 1 : Forme de l'engagement	95
Sous-section 2 : Nature des investissements éligibles	96
A. OPERATIONS CONCERNEES	97
B. LOGEMENTS CONCERNES	99
Sous-section 3 : Modalités d'investissement	101
A. DECOMPTE DU DELAI DE TROIS ANS	102
B. DATE DE REALISATION DES INVESTISSEMENTS	103
C. MODALITES D'AFFECTATION ET MONTANT DES INVESTISSEMENTS	105
Sous-section 4 : Conséquences du non-respect de l'engagement	109
Section 4 : Période d'application	112
Annexe I : Article 27 de la loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005	
Annexe II : Article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale	
Annexe III : Article 28 de la loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005	
Annexe IV : Article 50 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement	
Annexe V : Articles 138 et 140 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006	
Annexe VI : Article 43 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale	
Annexe VII : Articles 29 et 34 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008	
Annexe VIII : Articles 24, 25 et 26 de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009	
Annexe IX : Décret n° 2007-561 du 16 avril 2007 pris en application des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts	
Annexe X : Décret n° 2008-293 du 31 mars 2008 pris en application des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts	

INTRODUCTION

1. Afin d'encourager les entreprises à externaliser leur patrimoine immobilier, le I de l'article 27 de la loi de finances pour 2005 (n° 2004-1484 du 30 décembre 2004), codifié aux I et II de l'article 210 E du code général des impôts, a institué un régime d'imposition au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 16,5 % des plus-values nettes réalisées lors de l'apport d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble à une société immobilière faisant appel public à l'épargne.

Ce dispositif a été aménagé successivement par le XXX du A de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005), le V et VI de l'article 138 et le IX de l'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006), par l'article 29 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007), ainsi que par le V de l'article 24 et les articles 25 et 26 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008).

Il en ressort notamment que le taux réduit d'imposition est porté à 19 % pour les plus-values résultant de cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

2. Par ailleurs, pour faciliter le développement du parc locatif social, l'article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, codifié au III du même article 210 E, a étendu le bénéfice du taux réduit de 19 % aux plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, à certains organismes intervenant dans le logement social. L'article 29 de la loi de finances pour 2008 a ouvert les dispositions du III de ce même article aux titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 et l'article 43 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a complété la liste de ces organismes.

De même, l'article 50 de loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié au IV de l'article 210 E, permet à certains de ces organismes de bénéficier du taux réduit de 19 % sur les cessions d'immeubles non affectés au secteur social, sous réserve qu'ils prennent l'engagement d'investir dans les trois ans de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de l'impôt payé, dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements sociaux.

3. Le décret n° 2007-561 du 16 avril 2007 et le décret n° 2008-293 du 31 mars 2008 fixent les modalités d'application de ces dispositions. Ils sont codifiés à l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III au code général des impôts.

4. Ces dispositifs sont temporaires. Les dispositions du I de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011, celles du III jusqu'au 31 décembre 2009 et celles du IV jusqu'au 31 décembre 2010.

5. La présente instruction commente ces dispositifs.

6. Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts et de ses annexes.

CHAPITRE 1 : OPERATIONS DE CESSIONS A CERTAINES SOCIETES AYANT POUR OBJET PRINCIPAL LA LOCATION DIRECTE OU INDIRECTE D'IMMEUBLES

7. En application du I et du II de l'article 210 E, les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble, de titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI) ou de certains droits portant sur un immeuble par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne, à une filiale d'une société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) ayant opté pour le régime d'imposition prévu à l'article 208 C, à une société mentionnée au III bis du même article ou à une société agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique, sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

Section 1 : Champ d'application

Sous-section 1 : Entreprises concernées

A. PERSONNES MORALES CEDANTES

8. Seules les personnes morales soumises en leur nom à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, y compris les établissements stables des sociétés étrangères, peuvent bénéficier des dispositions prévues à l'article 210 E.

Sont donc visées les personnes morales dont l'intégralité des bénéfices est imposable, de plein droit ou sur option, à l'impôt sur les sociétés aux différents taux prévus à l'article 219. A cet égard, le régime des groupes de sociétés prévu aux articles 223 A et suivants, qui prévoit que la société mère est seule redevable de l'impôt sur les sociétés dû sur l'ensemble des résultats du groupe, ne fait pas obstacle à l'application de l'article 210 E aux sociétés filiales du groupe.

Il est précisé par ailleurs que les personnes morales relevant de l'article 8 ne peuvent bénéficier de ces dispositions, quand bien même leurs associés seraient des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option.

9. Les sociétés qui bénéficient d'une exonération permanente d'impôt sur les sociétés, totale ou partielle, ou d'un régime particulier d'imposition à cet impôt ne sont donc pas éligibles à ce dispositif.

Toutefois, s'agissant des personnes morales possédant un secteur d'activité exonéré et un secteur d'activité imposable dans les conditions de droit commun, il sera admis qu'elles puissent bénéficier des dispositions de l'article 210 E pour les cessions d'immeubles, de titres de SPI ou de droits portant sur un immeuble, lorsque ces éléments sont intégralement affectés au secteur imposable.

Il en est ainsi, par exemple, des sociétés présentant un secteur exonéré d'impôt sur les sociétés au titre d'un portefeuille de contrats de crédit-bail conclu avant le 1^{er} janvier 1996 dans le cadre du régime SICOMI. Pour plus de précisions sur ce régime, il convient de se reporter à la doctrine administrative 4 H 1321 n^{os} 4 et suivants.

B. SOCIÉTÉS CESSIONNAIRES

10. Pour que l'opération bénéficie des dispositions de l'article 210 E applicables depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés cessionnaires doivent être des sociétés faisant appel public à l'épargne et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique.

A compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2007, les dispositions de l'article 210 E s'appliquent également aux cessions réalisées au profit des filiales de SIIC qui ont opté pour le régime de l'article 208 C.

Enfin, à compter du 1^{er} juin 2007, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 instituant les organismes de placement collectif immobilier (OPCI)¹, sont éligibles les cessions au profit des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (forme sociétale des OPCV) et de leurs filiales ayant opté pour le régime de l'article 208 C.

Il est précisé qu'à ce jour, seules les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) remplissent à la fois la condition d'agrément par l'Autorité des marchés financiers et celle liée à l'objet social prévues au I de l'article 210 E.

I. Sociétés faisant appel public à l'épargne et ayant pour objet principal la location d'immeubles

11. Sont principalement visées par ce dispositif les sociétés d'investissements immobiliers cotées mentionnées au I de l'article 208 C (SIIC) et les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) faisant appel public à l'épargne dans les conditions prévues aux articles L. 214-50 du code monétaire et financier.

Toutefois, toute société, de droit français ou étranger, remplissant les conditions suivantes peut bénéficier de ce dispositif pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2005.

¹ Ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier.

La situation particulière des SIIC est commentée au II.

1. Appel public à l'épargne

12. L'appel public à l'épargne est défini aux articles L. 411-1 et L. 411-2 du code monétaire et financier.² Sous réserve des exceptions visées à l'article L. 411-2 précité, il est constitué par l'une des opérations suivantes :

- l'admission d'un instrument financier aux négociations sur un marché réglementé ;
- l'émission ou la cession d'instruments financiers dans le public en ayant recours soit à la publicité, soit au démarchage, soit à des établissements de crédit ou à des prestataires de services d'investissement.

Les sociétés de droit français susceptibles de faire appel public à l'épargne sont les sociétés anonymes, les sociétés en commandite par actions et les sociétés civiles de placement immobilier. En revanche, les sociétés par actions simplifiées ne sont pas autorisées à faire appel public à l'épargne en application des dispositions de l'article L. 227-2 du code de commerce.

13. Jusqu'aux exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2007, la nature des instruments financiers émis en ayant recours à l'appel public à l'épargne était indifférente.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, seules les sociétés faisant appel public à l'épargne par émission de titres donnant obligatoirement accès au capital sont éligibles au présent dispositif.

Sont donc visées les émissions d'actions (actions ordinaires, actions de préférence...) ainsi que d'autres titres dont le contrat d'émission ne prévoit aucune autre modalité de remboursement que la conversion ou l'échange en actions. En principe, les obligations remboursables en actions sont donc éligibles à ce dispositif. Tel n'est pas le cas, en revanche, des obligations convertibles ou échangeables, qui laissent aux porteurs le choix entre un remboursement en actions ou en numéraire.

14. La condition relative à l'appel public à l'épargne s'apprécie à la date de réalisation de l'opération de cession. La société cessionnaire doit donc avoir acquis, et conservé, à cette date le statut d'émetteur faisant appel public à l'épargne dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en ayant réalisé une des opérations prévues à l'article L. 411-1 du code monétaire et financier.

2. Objet principal

a) Activité principale

15. Les sociétés cessionnaires doivent avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet est identique.

16. Sont visées les locations d'immeubles à usage d'habitation, commercial ou industriel. Les activités de gestion de parking ne sont pas éligibles au régime sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité de location d'immeuble. Il en est ainsi, en particulier, de la gestion par le propriétaire d'un centre commercial des parkings attenants au centre, au profit de la clientèle du centre.

Cette activité de location peut être exercée directement ou indirectement au moyen de filiales, soumises ou non à l'impôt sur les sociétés.

b) Activité(s) accessoire(s)

17. Les sociétés cessionnaires ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 210 E.

18. Sont notamment considérées comme exercées à titre accessoire, et peuvent donc être exercées conjointement aux activités énoncées au n° 15, l'activité de crédit-bail immobilier, de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière, sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ces activités ne dépassent pas 50 % de la valeur des actifs de la société.

² Il est précisé pour information que cette notion a été réformée par l'ordonnance n° 2009-80 du 22 janvier 2009 qui entre en vigueur le 1^{er} avril 2009 ; la présente instruction ne commente pas les dispositions de cette ordonnance.

Ce ratio se calcule en comparant les valeurs brutes desdits actifs au total de l'actif brut du bilan de l'entreprise.

19. Pour l'appréciation de ce ratio en présence d'activités exercées par l'intermédiaire de filiales, soumises ou non à l'impôt sur les sociétés, il est tenu compte, au numérateur du ratio, de la valeur brute des participations, augmentée de la valeur des comptes courants qui y sont attachés, dans les filiales, qui ne respectent pas elles-mêmes ce ratio, c'est-à-dire des filiales dont l'activité principale ne correspond pas à celle évoquée au n° 15.

20. La condition liée à l'activité principale de la société s'apprécie à la date de l'opération de cession. A titre de règle pratique, il est toutefois admis qu'elle s'apprécie à la date de clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel l'opération est réalisée.

Par ailleurs, cette condition sera considérée comme respectée si la société cessionnaire satisfait au ratio d'activité principale, non avant l'acquisition, mais du fait de celle-ci, lorsqu'il s'agit d'une société nouvelle, qui n'exerce aucune autre activité et dont l'objet statutaire est conforme aux prescriptions du I de l'article 210 E, et que l'acquisition intervient avant la clôture du premier exercice de la société cessionnaire.

Enfin, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), dont l'objet légal est à titre principal la gestion locative immobilière, sont réputées satisfaire la présente condition, y compris en cas de début d'activité.

II. Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et leurs filiales ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C

1. Les SIIC

21. Les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), qui peuvent opter pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité de location immobilière, doivent remplir cumulativement et continûment les conditions suivantes (cf. BOI 4 H-5-03) :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Dès lors qu'elles sont cotées sur un marché réglementé, ces sociétés font appel public à l'épargne au moyen de titres donnant obligatoirement accès au capital ; elles peuvent par conséquent bénéficier des dispositions du I de l'article 210 E sur les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2005, qu'elles aient opté ou non pour le régime de l'article 208 C.

En cas d'option valable pour le régime prévu à l'article 208 C, la société est réputée satisfaire la condition relative à l'objet social mentionnée aux n^{os} 15 et suivants.

2. Les filiales de SIIC ayant opté pour le régime de l'article 208 C

22. Les filiales de SIIC qui peuvent opter pour le régime prévu à l'article 208 C doivent satisfaire simultanément et continûment aux conditions suivantes :

- être soumises de plein droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés ;
- avoir un objet identique à celui des SIIC (cf. n° 21) ;

Il est précisé que lorsque la filiale de SIIC a un objet identique à celui d'une SIIC, et qu'elle ne possède aucun actif immobilier lorsqu'elle exerce l'option prévue à l'article 208 C, elle peut néanmoins bénéficier des dispositions de la présente instruction, à l'occasion d'une première acquisition immobilière rendant effectif son objet social, dès lors que la cession intervient au cours du premier exercice suivant l'option pour le régime d'exonération précité (cf. instruction à paraître ultérieurement sur le régime d'exonération SIIC).

- être détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, de manière continue, par une SIIC qui a elle-même opté pour le régime de l'article 208 C.

Il est rappelé que pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, le capital des filiales de SIIC pouvant opter pour le régime SIIC peut être détenu conjointement par plusieurs SIIC, sous réserve que la participation de ces dernières atteigne globalement 95 % de son capital.

Ces sociétés, filiales de SIIC, sous réserve d'être placées valablement sous le régime de l'article 208 C à la date de l'opération de cession, peuvent bénéficier des dispositions du I de l'article 210 E pour les exercices

ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007. Elles sont réputées satisfaire la condition relative à l'objet social mentionnée aux n^{os} 15 et suivants.

III. Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) et leurs filiales ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C

1. Les SPPICAV

23. Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), instituées par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier, constituent la forme sociétale des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), régis par les dispositions des articles L. 214-89 et suivants du code monétaire et financier.

Les SPPICAV ont pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elles donnent en location ou qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location, qu'elles détiennent directement ou indirectement, y compris en l'état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts (article L. 214-90 du code monétaire et financier). Elles sont donc réputées satisfaire la condition relative à l'objet social mentionnée aux n^{os} 15 et suivants. Dès lors que les SPPICAV sont des sociétés anonymes à capital variable agréées par l'Autorité des marchés financiers, elles peuvent prétendre à bénéficier des dispositions du I de l'article 210 E sur les opérations de cession réalisées depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 octobre 2005 précitée.

Il est rappelé que les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le premier jour du mois suivant celui de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté du ministre chargé de l'économie portant homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatif aux organismes de placement collectif immobilier, soit le 1^{er} juin 2007.

Les fonds de placement immobilier (FPI), qui constituent l'autre forme des OPCIs, ne sont pas éligibles à ce dispositif.

2. Les filiales de SPPICAV ayant opté pour le régime de l'article 208 C

24. En application du III bis de l'article 208 C, les filiales de SPPICAV mentionnées au c du I de l'article L. 214-92 du code monétaire et financier (sociétés dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports et dont les titres ne sont pas cotés) peuvent opter pour le régime prévu à l'article 208 C lorsqu'elles satisfont simultanément et continûment aux conditions suivantes (Cf. instruction à paraître sur le régime d'exonération des SPPICAV) :

- être soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- avoir un objet identique à celui des SIIC (cf. n° 21 ainsi que la précision sous le n° 22) ;
- être détenues à 95 % au moins, directement ou indirectement, par une SPPICAV.

En outre, en application du c du I de l'article L. 214-92 du code monétaire et financier, ces sociétés doivent également satisfaire aux conditions suivantes :

- la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;
- leurs titres ne doivent pas être cotés sur un marché réglementé français ou étranger ;
- l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes :
 - dans des sociétés répondant aux mêmes conditions ;
 - ou dans des sociétés dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont les titres ne sont pas cotés sur un marché réglementé français ou étranger et dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux mêmes conditions. Pour les besoins de la définition des actifs éligibles des OPCIs, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont assimilées à des sociétés de personnes bien que la responsabilité des associés soit limitée au montant de leurs apports en application de l'article L. 214-55 du code monétaire et financier.

25. Les filiales de SPPICAV, sous réserve d'être placées valablement sous le régime de l'article 208 C au plus tard à la date de l'opération de cession, peuvent bénéficier des dispositions du I de l'article 210 E depuis le 1^{er} juin 2007, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 octobre 2005 précitée. Elles sont donc réputées satisfaire la condition relative à l'objet social mentionnée aux n^{os} 15 et suivants. Il est précisé que, comme pour les filiales de SIIC, lorsque la filiale de SPPICAV a un objet principalement immobilier, et qu'elle ne possède aucun actif immobilier lorsqu'elle exerce l'option prévue à l'article 208 C, elle peut néanmoins bénéficier des dispositions de la présente instruction, à l'occasion d'une première acquisition immobilière rendant effectif son objet social, dès lors que la cession intervient au cours du premier exercice suivant l'option pour le régime d'exonération précité.

26. Le régime fiscal des SPPICAV et celui de leurs filiales pouvant opter pour le régime prévu à l'article 208 C, mis en place par l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) et modifié par l'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) sera commentée dans une instruction distincte.

Sous-section 2 : Opérations concernées

27. Le I de l'article 210 E, dans sa rédaction issue du I de l'article 27 de la loi de finances pour 2005 (n° 2004-1484 du 30 décembre 2004), réserve l'application du taux réduit d'impôt sur les sociétés aux apports d'immeubles et de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble réalisé à compter du 1^{er} janvier 2005.

A compter du 1^{er} janvier 2006, ce dispositif est élargi aux cessions de ces mêmes immeubles ou droits.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, l'usufruit d'un immeuble et les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique peuvent également être cédés sous le bénéfice des dispositions de l'article 210 E.

Enfin, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, ce dispositif est étendu aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219.

A. OPERATIONS REALISEES ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2005 ET LE 31 DECEMBRE 2005

28. Les dispositions du I de l'article 210 E, en vigueur entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2005, réservaient le bénéfice du taux réduit de 16,5 % aux opérations d'apport d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble.

29. Les apports ouvrant droit au bénéfice des dispositions de l'article 210 E s'entendent en principe des apports rémunérés exclusivement par des parts sociales ou des actions soumises aux aléas de l'exploitation de la société bénéficiaire de l'apport.

Il est précisé que l'apport d'immeubles peut être assorti de l'apport du passif correspondant au solde des emprunts afférents aux immeubles apportés, dès lors que cet apport est effectivement rémunéré par l'attribution au profit de la société apporteuse de parts sociales ou d'actions.

B. OPERATIONS REALISEES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2006

30. Depuis le 1^{er} janvier 2006, les dispositions de l'article 210 E s'appliquent aux plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble.

Les cessions visées au I de l'article 210 E s'entendent des opérations entraînant la sortie de l'actif de la société des biens visés et opérant transfert de propriété de ces biens au profit de sociétés mentionnées aux n^{os} 10 et suivants.

En pratique, les opérations concernées sont essentiellement des apports et des ventes.

C. NATURE DES BIENS APPORTES OU CEDES

31. Ces dispositions s'appliquent aux apports ou cessions (cf. n^{os} 28 à 30) d'immeubles ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble réalisées à compter du 1^{er} janvier 2005.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, les cessions d'usufruit d'immeuble et de bail à construction ou de bail emphytéotique par le preneur de ces baux sont éligibles au présent dispositif.

Enfin, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, les cessions de titres de SPI entrent également dans le champ d'application du présent dispositif.

32. Les plus-values réalisées lors de la cession de biens non visés dans les paragraphes 33 à 37 restent imposables dans les conditions et au taux de droit commun.

I. Immeubles

33. Sont visés les immeubles (biens immobiliers bâtis ou non bâtis) inscrits à l'actif immobilisé de la société cédante.

La transmission doit porter sur la pleine propriété de l'immeuble. Le cédant doit donc avoir la propriété pleine et entière de l'immeuble à la date de l'opération.

34. Il est précisé que les immeubles construits sur sol d'autrui sont également éligibles au bénéfice des présentes dispositions, sous réserve qu'ils demeurent propriété de la société cessionnaire pendant un délai minimum de cinq ans à compter de la cession.

Par ailleurs, les droits indivis qui représentent une fraction de la pleine propriété d'un immeuble peuvent également être considérés comme éligibles sous réserve de leur conservation pendant ce même délai de cinq ans (cf. n° 55).

II. Droits afférents à des contrats de crédit-bail

35. Les contrats de crédit-bail mentionnés à l'article 210 E s'entendent des contrats de crédit-bail conclus dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier. Ces contrats doivent porter sur des immeubles tels qu'ils sont définis aux n^{os} 33 et 34.

III. Droits réels portant sur des immeubles

36. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, sont éligibles au présent dispositif les cessions de droits réels suivants :

- l'usufruit d'un immeuble régi par les dispositions des articles 578 et suivants du code civil ;
- les droits du preneur d'un bail à construction régis par les dispositions des articles L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- les droits du preneur d'un bail emphytéotique régis par les dispositions des articles L. 451-1 et suivants du code rural.

Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'instruction à paraître sur le régime d'exonération des SIIC, commentant les dispositions du sixième alinéa du II de l'article 208 C.

IV. Titres de sociétés à prépondérance immobilière

37. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2007, sont éligibles au présent dispositif les cessions de titres de SPI au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219, issu de l'article 26 de la loi de finances pour 2008.

Les titres de SPI au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 s'entendent des titres de sociétés dont l'actif est, à la date de la cession de ces titres, ou a été, à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par :

- des immeubles,
- des droits portant sur ces immeubles,
- des droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier,
- ou des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière.

Il est précisé que les immeubles et les droits énumérés ne sont pas pris en compte pour le calcul du ratio de 50 % lorsqu'ils sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Pour l'application des présentes dispositions, les titres de SPI s'entendent par conséquent aussi bien des titres de sociétés cotées que des titres des sociétés non cotées, indépendamment du champ d'application du régime des plus-values à long terme défini au a sexies-0 bis du I de l'article 219. Il est notamment précisé que pour l'application de l'article 210 E, aucun délai de détention minimal n'est requis, à la différence du régime des plus-values à long terme. De même, il importe peu que la SPI dont les titres sont cédés soit cotée ou non.

Les dispositions de l'article 219 I a sexies-0 bis seront commentées dans une instruction distincte.

Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette

38. Le montant des plus-values nettes pouvant bénéficier des dispositions de l'article 210 E est déterminé dans les conditions de droit commun. Sauf dispositions contraires commentées dans la présente instruction, les règles générales concernant la détermination des plus et moins-values sont précisées dans la documentation de base 4 B 13 et suivants datée du 7 juin 1999 à laquelle il convient de se reporter.

Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette

39. Au sens du I de l'article 210 E, les plus-values nettes s'entendent du résultat algébrique des plus et moins-values réalisées au titre de la cession d'un immeuble, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, des titres de SPI ou de certains droits réels portant sur un immeuble (cf. sur ces droits, n^o 36).

Les éventuelles moins-values nettes sont déductibles dans les conditions de droit commun.

Il est précisé que les moins-values nettes réalisées lors d'une opération entrant dans le champ d'application du I de l'article 210 E peuvent s'imputer sur d'éventuelles plus-values réalisées au cours du même exercice lors d'une autre opération et imposées au taux de 19 % en application des dispositions de ce même article.

40. Les plus-values ou moins-values dégagées lors de l'opération s'obtiennent en retranchant de la valeur d'apport du bien retenue par la société en cas d'apport ou du prix de cession du bien, le prix de revient de ce bien diminué, éventuellement, du montant des amortissements pratiqués et admis en déduction pour l'établissement de l'impôt.

Sous-section 2 : Application du taux réduit

41. Les plus-values nettes réalisées lors de l'opération sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % prévu au IV de l'article 219. Il convient de préciser que l'article 25 de la loi de finances pour 2009 a modifié ce dernier article, lequel prévoyait pour les plus-values dégagées lors des opérations réalisées avant le 1^{er} janvier 2009 un taux réduit de 16,5 %.

Par ailleurs, ces plus-values sont également soumises à la contribution sociale prévue à l'article 235 ter ZC.

Ces plus-values nettes peuvent toutefois être utilisées pour compenser le déficit d'exploitation éventuellement subi au titre de l'exercice de cession du bien ou des droits ou les déficits fiscaux qui demeurent reportables sur les bénéfices dudit exercice. Bien entendu, les déficits ainsi imputés ne peuvent plus être reportés sur les bénéfices des exercices suivants.

42. Lorsque la société cédante remplit les conditions pour bénéficier du taux réduit de 15 % prévu en faveur des petites et moyennes entreprises, par le b du I de l'article 219, ce taux réduit est susceptible de s'appliquer pour l'imposition de tout ou partie des plus-values nettes de cession réalisées sur les actifs concernés.

43. Cas particuliers :

S'agissant de la cession portant sur un actif non amortissable (terrain) acquis sous le bénéfice du régime de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B, la plus-value soumise au taux réduit est déterminée par rapport à la valeur fiscale de cet actif, c'est-à-dire par rapport à sa valeur dans les écritures de la société absorbée ou apporteuse.

En revanche, les plus-values en instance de réintégration sur les actifs amortissables à la date de la cession, en application du d de l'article 210 A, sont imposables dans les conditions de droit commun. Il en est de même des plus-values sur éléments amortissables ou non, qui n'ont pas été retenues dans la détermination du résultat d'ensemble conformément aux dispositions de l'article 223 F.

Section 3 : Engagement de conservation

44. Pour que l'opération de cession bénéficie des dispositions de l'article 210 E, la société cessionnaire doit prendre l'engagement de conserver cinq ans les immeubles, les titres et droits reçus sous le bénéfice de cet article.

Le non-respect de cet engagement entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764³.

Sous-section 1 : Nature et forme de l'engagement de conservation

45. En application du II de l'article 210 E, la société cessionnaire doit prendre l'engagement de conserver pendant cinq ans les immeubles, les titres de SPI, les droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble ou les droits réels mentionnés au n° 36.

Cette société doit donc détenir à tout moment de la période de cinq ans qui suit l'opération, la pleine propriété des immeubles, des titres et des droits reçus. En cas d'acquisition de droits indivis portant sur un immeuble, elle doit également détenir ces droits pendant cinq ans.

Le délai de cinq ans s'apprécie de date à date. Ainsi un immeuble acquis le 15 mars 2007 devra être conservé jusqu'au 14 mars 2012 inclus. Il pourra être cédé dès le 15 mars 2012 sans que l'engagement n'ait été rompu.

46. En application de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III, cet engagement doit être pris par la société cessionnaire dans l'acte constatant la transmission.

Une copie de cet engagement doit être jointe à la déclaration de résultat de l'entreprise cédante et de l'entreprise cessionnaire afférente à l'exercice au cours duquel est réalisée la cession.

A titre de règle pratique, s'agissant par exemple de la cession d'un immeuble, il peut être transmis une copie, paraphée et signée par les parties, des extraits de l'acte constatant la transmission, comportant, outre l'engagement pris par la société cessionnaire, les éléments permettant d'identifier l'entreprise cédante et celle cessionnaire, l'immeuble pour lequel l'engagement est pris, ainsi que son prix de vente.

Pour les opérations réalisées avant la publication du décret n° 2007-561 du 16 avril 2007 précité créant l'article 46 quater-0 ZZ bis C, si cet engagement n'a pas déjà été transmis à l'administration fiscale, les sociétés concernées doivent l'adresser dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente instruction au service des impôts auprès duquel elles déposent leur déclaration de résultats, y compris sur papier libre si l'engagement n'a pas été pris dans l'acte constatant la transmission.

47. S'agissant du cas particulier des cessions de titres de SPI réalisées au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2007, il est admis que la société cessionnaire puisse prendre un engagement de conservation rétroactif afin de lui permettre de bénéficier des présentes dispositions sur une telle cession. Dans ce cas, les sociétés concernées doivent adresser leur engagement de conservation rétroactif dans un délai de trois mois, à compter de la publication de la présente instruction, au service des impôts auprès duquel elles déposent leur déclaration de résultats, sur papier libre.

48. Le défaut de production de l'engagement à l'administration fiscale ou les omissions et inexactitudes dans le document transmis sont susceptibles d'être sanctionnés dans les conditions prévues à l'article 1729 B.

³ L'article 1734 ter B, créé par l'article 27 de la loi de finances pour 2005, a été transféré à l'article 1764 par l'article 17 de l'ordonnance n° 2005-1512 du 7 décembre 2005.

Sous-section 2 : Rupture de l'engagement

49. L'engagement de conservation est rompu en cas de survenance de tout événement entraînant la sortie du bien de l'actif de la société cessionnaire, sauf en cas de force majeure définie au n° 60. La sortie d'actif emportant rupture de l'engagement revêt le plus souvent la forme d'une vente, mais peut également consister en d'autres opérations (apports en société, échanges, etc.).

50. La rupture de l'engagement prévu au II de l'article 210 E n'entraîne pas la remise en cause du bénéfice du taux réduit d'IS chez le cédant. La société cessionnaire est en revanche redevable de l'amende prévue à l'article 1764.

A. CAS PARTICULIER DE RUPTURE DE L'ENGAGEMENT : CHANGEMENT DE NATURE DES TITRES DE SPI

51. Lorsque la SPI, dont les titres ont été cédés sous le bénéfice du présent dispositif, cesse de répondre à la définition de la prépondérance immobilière visée au a sexies-0 bis du I de l'article 219 (cf. n° 37) au cours de la période de cinq ans couverte par l'engagement, les titres détenus par la société cessionnaire changent de nature.

Ce changement de nature constitue une rupture de l'engagement de conservation et emporte les conséquences décrites au n° 52.

B. AMENDE

52. En application de l'article 1764, la société cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement visé au II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession du bien. Cette valeur est celle retenue lors de la cession du bien qui a bénéficié du dispositif de l'article 210 E et pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

En cas de cession partielle d'un actif (vente à la découpe par exemple, cession partielle de titres de SPI), sauf en cas de force majeure, l'amende est due sur l'intégralité du prix de cession de cet actif à la date où intervient la première opération de cession.

C. OPERATIONS NE CONSTITUANT PAS UNE RUPTURE DE L'ENGAGEMENT

I. Démolition d'un immeuble en vue de sa reconstruction, réhabilitation ou rénovation

53. Aux termes de l'article 26 de la loi de finances pour 2009, la démolition totale ou partielle d'un immeuble en vue de sa reconstruction, réhabilitation ou rénovation n'emporte pas rupture de l'engagement de conservation de cinq ans, sous réserve que la reconstruction, réhabilitation ou rénovation soit achevée dans les cinq années qui suivent l'acquisition de l'immeuble.

Il en résulte que l'inachèvement de la reconstruction, de la réhabilitation ou de la rénovation au terme du délai de cinq ans emporte rupture de l'engagement de conservation et l'application de l'amende de 25 %.

Les dispositions de l'article 26 de la loi de finances pour 2009 s'appliquent aux exercices clos à compter du 31 décembre 2008. Sont donc visées toutes les opérations de démolition d'un bien acquis sous le régime de l'article 210 E engagées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2008.

II. Levée d'option des contrats de crédit-bail

54. Lorsque la société cessionnaire a reçu des droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, elle peut être amenée à lever l'option d'achat prévue au contrat au cours du délai de cinq ans.

Cette levée d'option est considérée comme une opération intercalaire et ne vaut pas rupture de l'engagement de conservation.

Dans cette situation, la société cessionnaire doit toutefois conserver l'immeuble, ainsi acquis, jusqu'au terme du délai initial de cinq ans relatif à l'acquisition des droits afférents au contrat de crédit-bail.

III. Rachat d'un immeuble dont une fraction a été antérieurement acquise en indivision

55. Les droits indivis acquis sous le bénéfice du régime de l'article 210 E doivent être conservés pendant cinq ans. La cessation de l'indivision dans ce délai, quel qu'en soit le motif, emporte en principe rupture de l'engagement de conservation. Toutefois, il sera admis que l'engagement de conservation n'est pas rompu lorsque la société devient propriétaire de l'immeuble après avoir été coïndivisaire, l'engagement de conservation sur les droits indivis étant alors transféré sur l'immeuble.

IV. Opérations de restructurations ultérieures concernant la société cessionnaire

56. En cas de fusion-absorption de la société cessionnaire qui a souscrit l'engagement de conservation, il est admis que la société absorbante, venant aux droits et obligations de la société absorbée, puisse, par déclaration expresse, se substituer à la société absorbée dans l'engagement mentionné ci-dessus, à la condition que la société absorbante soit elle-même une société admise à procéder à des acquisitions de biens immobiliers sous le régime de l'article 210 E.

L'opération de fusion doit répondre à la définition des fusions prévue à l'article 210-0 A (c'est-à-dire y compris les dissolutions sans liquidation mentionnées à cet article) et être soumise au régime de faveur prévu à l'article 210 A.

A cet égard, il convient de préciser que cette solution s'applique aux opérations de fusions auxquelles participent les SIIC, lesquelles bénéficient du régime de faveur précité en application des dispositions de l'article 208 C bis.

57. Cette solution est également applicable en cas d'opération de scission ou d'apport partiel d'actif lorsque ces opérations sont soumises aux régimes de faveur prévus aux articles 210 A et 210 B.

58. Dans ce cas, la reprise de l'engagement de conservation doit être effectuée, de manière expresse dans l'acte d'apport, par la ou les société(s) qui reçoit(vent) les immeubles, les titres ou les droits grevés de l'engagement de conservation prévu au II de l'article 210 E.

Les sociétés absorbantes qui n'avaient pas transmis à l'administration fiscale cet engagement, doivent l'adresser dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente instruction au service des impôts auprès duquel elles déposent leur déclaration de résultats.

V. Annulation des titres de la société à prépondérance immobilière acquis sous le bénéfice de l'article 210 E dans le cadre d'une opération de fusion

59. En cas de fusion-absorption de la SPI par la société cessionnaire, dont les titres lui ont été cédés sous le bénéfice du présent dispositif, ces derniers titres sont annulés et le patrimoine de la SPI absorbée est intégré au bilan de la société cessionnaire absorbante. Dans cette situation, l'engagement de conservation, initialement pris sur les titres, n'est pas rompu et est reporté sur l'actif immobilier reçu de la SPI et correspondant aux titres annulés. A cet égard, la société cessionnaire doit conserver tous les actifs immobiliers correspondant aux titres annulés pendant la période restant à courir depuis l'acquisition placée sous les présentes dispositions. La cession de l'un des actifs sur lesquels l'engagement a été reporté à la suite de la fusion emporte la rupture de l'engagement initialement pris, pour la totalité des biens qu'il concerne.

60. En revanche, la fusion-absorption de la SPI par une société autre que la société cessionnaire emporte rupture de l'engagement de conservation pris sur les titres lors de la cession, sauf dans les cas suivants :

- cas où la société cessionnaire a elle-même été préalablement absorbée par la société qui absorbe la SPI et qui a repris à son compte l'engagement de conservation pour la durée restant à courir, dans les conditions exposées au n^{os} 56 à 58 ci-dessus ;

- cas où la société absorbante est elle-même une société admise à procéder à des acquisitions de biens immobiliers sous le régime de l'article 210 E, qui est liée au sens de l'article 39-12 à la société cessionnaire.

VI. Transformation de SCPI en OPCl placée sous le régime de neutralité fiscale

61. Afin d'accompagner la création des organismes de placement collectif immobilier (OPCl), les conséquences fiscales de la transformation des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), régies par les dispositions des articles L. 214-50 du code monétaire et financier, en OPCl bénéficiant, sous certaines conditions, d'un régime transitoire de neutralisation fiscale des plus-values latentes sur les actifs de la SCPI présents à la date de la transformation.

Ce régime de neutralité fiscale s'applique à la transformation elle-même de la SCPI en OPCI, mais également aux opérations de fusion, scission, d'absorption, de partage ou d'apport de titres préalables à cette transformation, sous réserve que ces dernières soient réalisées exclusivement en vue de la transformation de la société en OPCI (II du C de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005).

Il sera commenté dans des instructions précisant les régimes juridiques et fiscaux des OPCI.

Il est admis que les engagements de conservation pris par la SCPI antérieurement à sa transformation ne soient pas considérés comme rompus du fait de transformation de SCPI en OPCI ou des opérations de fusion, scission, d'absorption ou de partage nécessités pour sa transformation en OPCI, lorsqu'elles sont placées sous le régime de neutralité fiscale précité. Il en est de même en cas d'apport, préalablement à la scission de la SCPI, de tout ou partie de son patrimoine à des sociétés civiles nouvelles dans les conditions prévues à l'article L. 214-84-1 du code monétaire et financier, lorsque ces opérations bénéficient également d'une mesure de tolérance visant à surseoir à l'imposition des plus-values latentes.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que chaque entité, qui vient successivement à détenir les biens ou droits pour lesquels un engagement a été pris, s'engage à se substituer à la SCPI pour respecter le délai de conservation de cinq ans.

Cet engagement est pris dans les actes emportant mutation des biens et droits considérés.

A défaut d'engagement par l'une des entités susvisées, l'amende de 25 % est due par l'entité qui lui a transmis les biens et droits considérés.

VII. Cas de force majeure

62. Il est admis que l'engagement de conservation de cinq ans n'est pas considéré comme rompu lorsque la société se trouve dans l'impossibilité de le respecter par suite d'un cas de force majeure.

L'empêchement de respecter cet engagement ne peut être qualifié de cas de force majeure qu'à la double condition :

- de résulter d'un événement imprévisible, insurmontable et indépendant de la volonté de la société,
- et de constituer la cause déterminante de la rupture de l'engagement souscrit.

Il est précisé que le changement de nature des titres visé au n°51 n'est pas constitutif d'un cas de force majeure.

Seront assimilés à des cas de force majeure pour l'appréciation du respect de l'engagement de conservation les événements suivants :

- expropriation pour cause d'utilité publique, dans les conditions prévues par le code du même nom ;
- exercice d'un droit de délaissement mentionné à l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme par le propriétaire de l'immeuble ;
- cession gratuite de terrain visée au e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme dans le cadre d'une contribution aux dépenses d'équipements publics ;
- rétrocession au syndicat de copropriété de tantièmes de parties communes constituant l'accessoire d'un lot privatif, sur décision de la copropriété ;
- cession d'un lot privatif à la copropriété d'un immeuble lorsque la cession est directement liée à la mise en conformité de l'immeuble avec la réglementation applicable en matière de sécurité.

Section 4 : Sanction en cas de sortie du régime SIIC

63. L'article 138 de la loi de finances rectificative pour 2006 a étendu les dispositions du I de l'article 210 E aux cessions réalisées au profit des filiales de SIIC (cf. n° 22) et de SPPICAV (cf. n° 24) ayant opté pour le régime prévu à l'article 208 C. Le II de l'article 210 E prévoit que la société doit être placée sous le régime de l'article 208 C pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

Ainsi, une filiale de SIIC qui acquiert un immeuble sous le bénéfice de l'article 210 E en 2007, devra demeurer placée sous le régime prévu à l'article 208 C, de façon continue, de l'exercice d'acquisition jusqu'à la clôture du cinquième exercice suivant cet exercice d'acquisition, soit le 31 décembre 2012, dans l'hypothèse où l'exercice coïncide avec l'année civile.

En cas de non-respect de cette condition, la société cessionnaire est redevable de l'amende prévue à l'article 1764.

L'article 24 de la loi de finances pour 2009 (cf. annexe VIII) précise que la filiale est réputée demeurer sous le régime de l'article 208 C pour le respect de cette condition lorsque la SIIC qui la détient, directement ou indirectement, n'est pas elle-même sortie de ce dernier régime au sens du IV de l'article 208 C.

Cette précision vise la situation où la SIIC vient à être détenue à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce et devient temporairement imposée à l'impôt sur les sociétés, sans pour autant sortir définitivement du régime de l'article 208 C.

Dans cette situation, bien que les filiales de la SIIC concernée soient également temporairement imposées à l'impôt sur les sociétés, cette suspension provisoire du régime de l'article 208 C n'entraîne pas la sortie définitive des filiales de ce régime, ni l'amende correspondante.

Pour plus de précisions, il conviendra de se rapporter au BOI à paraître commentant le régime d'exonération prévu à l'article 208 C.

Il est précisé en outre que la modification de la composition du capital d'une filiale d'une SIIC ou d'une SPPICAV en cas d'acquisition d'une filiale de SIIC par une SPPICAV et, inversement, d'une filiale de SPPICAV par une SIIC, n'emporte pas sortie du régime prévu à l'article 208 C, sous réserve que les conditions de détention du capital prévues à cet article continuent à être respectées.

A. AMENDE

64. En application de l'article 1764, la filiale d'une SIIC ou celle d'une SPPICAV est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession du bien acquis sous le bénéfice de l'article 210 E, lorsqu'elle sort du régime prévu à l'article 208 C moins de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

B. ABSORPTION PAR UNE AUTRE SOCIETE AYANT OPTÉ POUR LE RÉGIME DE L'ARTICLE 208 C

65. En cas de fusion-absorption réalisée dans les conditions du II de l'article 208 C bis, il est admis que la société absorbée ne soit pas considérée comme étant sortie du régime des SIIC, sous réserve que la société absorbante s'engage dans le traité de fusion à se substituer à la société absorbée s'agissant de son engagement de conservation (cf. n° 56).

Section 5 : Période d'application

Sous section 1 : Entrée en vigueur

66. Les dispositions du I de l'article 27 de la loi de finances pour 2005 (n° 2004-1484 du 30 décembre 2004) s'appliquent aux apports réalisés à compter du 1^{er} janvier 2005.

Les dispositions du XXX du A de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2005 (n° 2005-1720 du 30 décembre 2005) s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les dispositions de l'article 138 de la loi de finances rectificative pour 2006 (n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) s'appliquent pour la détermination des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007.

Les dispositions de l'article 29 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007) s'appliquent aux cessions réalisées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2007.

Les dispositions de l'article 25 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Ainsi, les dispositions de l'article 210 E ne sont pas applicables aux opérations de cessions d'usufruit d'immeubles, de bail à construction ou de bail emphytéotique intervenues par exemple le 15 mars 2007 si la société cédante clôture ses comptes le 30 novembre de chaque année. En effet, dans cette hypothèse, s'agissant des droits réels précédemment cités, seules les cessions réalisées à compter du 1^{er} décembre 2007 seront susceptibles de bénéficier du dispositif de l'article 210 E.

Il en est de même s'agissant de la cession d'un immeuble à une filiale de SIIC. Si la cession est intervenue le 20 septembre 2007 par une société cédante clôturant ses comptes le 30 septembre de chaque année, cette dernière ne pourra pas bénéficier du taux réduit au titre de ladite cession.

S'agissant des cessions au profit des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de leurs filiales, ayant opté pour le régime de l'article 208 C, les dispositions des I et II de l'article 210 E sont applicables à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier, soit le 1^{er} juin 2007.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 210 E sont applicables aux cessions de titres de SPI réalisées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2007. Par conséquent, les dispositions de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées au cours de l'année 2007, dès lors que la société cédante clôture son exercice comptable avec l'année civile.

Enfin, le taux réduit d'imposition applicable aux plus-values imposables sous le bénéfice du présent dispositif est porté à 19 %, au lieu de 16,5 %, pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Le tableau ci-dessous synthétise les principales modifications apportées aux dispositions du I de l'article 210 E et leur date d'entrée en vigueur respective :

	Nature de l'opération		Société cessionnaire			Nature des biens cédés		
	Apport	Cession dont apport	Appel public à l'épargne dont SIIC	Filiale de SIIC ayant opté pour le régime SIIC	SPPICAV et filiale de SPPICAV ayant opté pour le régime SIIC	Immeubles et droits afférents à un contrat de crédit-bail	Certains droits réels portant sur des immeubles	Titres de SPI
A compter du 1 ^{er} janvier 2005	X		X			X		
A compter du 1 ^{er} janvier 2006		X						
Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2007				X			X	
A compter du 1 ^{er} juin 2007					X			
Exercice clos à compter du 31 décembre 2007								X

Sous section 2 : Echéance d'application

67. Les dispositions des I et II de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011, en application des dispositions du I de l'article 25 de la loi de finances pour 2009.

CHAPITRE 2 : CESSIONS A DES ORGANISMES INTERVENANT DANS LE LOGEMENT SOCIAL

68. L'article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, codifié au III de l'article 210 E, prévoit que les plus-values nettes dégagées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ou de titres de SPI par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou d'un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 19 %.

En application de l'article 43 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, ces dispositions s'appliquent également aux cessions réalisées au profit de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (association « Foncière Logement ») et, sous certaines conditions, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts.

Ce régime s'applique de droit, sans engagement particulier de la société cédante ou cessionnaire.

Section 1 : Champ d'application

Sous-section 1 : Organismes concernés

A. PERSONNES MORALES REALISANT LA CESSION

69. Conformément au III de l'article 210 E, seules les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun peuvent bénéficier des dispositions prévues à cet article.

Sur la définition des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, il convient de se reporter aux précisions apportées aux n^{os} 8 et 9.

B. ORGANISMES CESSIONNAIRES

70. Pour bénéficier du taux réduit de 19 % en application du III de l'article 210 E, la cession des biens immobiliers ou de titres de SPI doit s'effectuer au profit des organismes d'habitation à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, des organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ou de l'association « Foncière Logement » et de certaines de ses filiales.

I. Organismes d'habitations à loyer modéré

71. Les organismes d'habitation à loyer modéré sont ceux visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation :

- les offices publics d'aménagement et de construction ;
- les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- 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 sociétés anonymes de crédit immobilier ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

II. Sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux

72. Il s'agit notamment des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces sociétés sont soumises aux dispositions des articles L. 481-1-1 à L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation.

III. Organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation

73. Les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation sont les organismes sans but lucratif et les unions d'économie sociale qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et ont, par conséquent, une activité d'utilité sociale.

IV. Association « Foncière Logement »

74. Par arrêté du 11 mars 2002, l'association dénommée « Foncière Logement » a été agréée, conformément aux dispositions de l'article 116 de la loi de finances pour 2002, pour recevoir les subventions qui lui sont versées par l'Union d'économie sociale du logement, à partir des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'objet de cette association est de réaliser des programmes de logements locatifs contribuant à la mixité des villes et des quartiers.

Lorsque l'acquisition d'actifs immobiliers est réalisée par les sociétés civiles immobilières, dont la majorité des titres est détenue par cette association, et porte sur des logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, elle peut bénéficier des dispositions du III de l'article 210 E.

Sous-section 2 : Opérations concernées

A. NATURE DES OPERATIONS

75. Les cessions visées au III de l'article 210 E s'entendent de toutes les opérations entraînant la sortie de l'actif de la société de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que les titres de SPI (cf. n°38) et opérant transfert de propriété de ces biens au profit d'un organisme intervenant dans le logement social tel que défini aux n°s 71 à 74.

En pratique, il s'agira le plus souvent de ventes.

B. ELEMENTS CEDES

76. En application du III de l'article 210 E, les plus-values nettes pouvant bénéficier du taux de 19 % sont celles relatives aux cessions de biens immobiliers bâtis (constructions et terrains) ou non bâtis (terrains nus).

L'article 210 E ne visant que les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les titres de SPI, sont exclus de son champ d'application les droits réels portant sur de tels biens tels que par exemple les usufruits sur immeubles.

Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette

77. Le montant des plus-values nettes pouvant bénéficier des dispositions du III de l'article 210 E est déterminé dans les conditions de droit commun. Sauf dispositions contraires commentées dans la présente instruction, les règles générales concernant la détermination des plus et moins-values sont précisées dans la documentation administrative de base 4 B 13 et 4 B 31 datée du 7 juin 1999 à laquelle il convient de se reporter.

Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette

78. Les plus-values nettes éligibles au taux réduit de 19 % en application du III de l'article 210 E s'entendent du résultat algébrique des plus ou moins-values réalisées au titre de la cession d'un immeuble ou de titres de SPI.

Il est précisé que les moins-values nettes éventuellement réalisées lors d'une cession à un organisme ou une société intervenant dans le logement social sont déductibles dans les conditions de droit commun, mais peuvent aussi s'imputer sur les plus-values réalisées lors d'une autre opération de cession soumises aux dispositions de l'article 210 E.

Sous-section 2 : Application du taux réduit

79. Les plus-values nettes réalisées dans les conditions prévues au III de l'article 210 E sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % prévu au IV de l'article 219.

Ces plus-values nettes peuvent être utilisées pour compenser un déficit dans les conditions mentionnées au n° 41.

De même que pour le dispositif prévu au I de l'article 210 E (cf. n° 42), lorsque la société cédante remplit les conditions pour bénéficier du taux réduit de 15 % prévu en faveur des petites et moyennes entreprises par le b du I de l'article 219, ce taux réduit est susceptible de s'appliquer pour l'imposition de tout ou partie des plus-values nettes réalisées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

80. Cas particuliers :

En cas de cession portant sur un actif non amortissable (terrain) acquis sous le bénéfice du régime de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B, la plus-value soumise au taux réduit est déterminée par rapport à la valeur fiscale de cet actif, c'est-à-dire par rapport à sa valeur dans les écritures de la société absorbée ou apporteuse.

En revanche, les plus-values en instance de réintégration sur les actifs amortissables à la date de la cession, en application du d de l'article 210 A, sont imposables dans les conditions de droit commun. Il en est de même des plus-values sur éléments amortissables ou non, qui n'ont pas été retenues dans la détermination du résultat d'ensemble conformément aux dispositions de l'article 223 F.

Section 3 : Période d'application

Sous section 1 : Entrée en vigueur

81. Les organismes ou sociétés visées aux n^{os} 71 à 73 peuvent bénéficier des dispositions du III de l'article 210 E à compter de l'entrée en vigueur de l'article 34 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 précitée, soit le 28 juillet 2005, et pour les titres de SPI, aux exercices clos à compter du 31 décembre 2007.

Par ailleurs, la cession des biens immobiliers au profit de l'association « Foncière Logement » ou des sociétés civiles immobilières visées au n° 72 peut bénéficier des dispositions du III de l'article 210 E à compter de l'entrée en vigueur de l'article 43 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 précitée, soit le 7 mars 2007, et pour les titres de SPI, aux exercices clos à compter du 31 décembre 2007.

Enfin, le taux réduit d'imposition applicable aux plus-values imposables sous le bénéfice du présent dispositif est porté à 19 %, au lieu de 16,5 %, pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Sous section 2 : Echéance d'application

82. Les dispositions du III de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009.

CHAPITRE 3 : CESSIONS PAR DES ORGANISMES INTERVENANT DANS LE LOGEMENT SOCIAL SOUS RESERVE DE REMPLOI

83. L'article 50 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié au IV de l'article 210 E, prévoit que les plus-values dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions taxables d'immeubles bâtis sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 19 % si l'organisme ou la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs entrant dans le champ du service d'intérêt général prévu au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

84. Les dispositions du IV de l'article 210 E s'appliquent quelle que soit la qualité du bénéficiaire de la transmission, personne morale soumise à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, ou éventuellement personne physique.

Section 1 : Champ d'application

Sous-section 1 : Organismes concernés

85. Peuvent bénéficier du présent dispositif les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (cf. n° 71), à l'exception des sociétés anonymes de crédit immobilier, les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. n° 72) et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré. Pour plus de précisions sur les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 423-1-1 du même code, il convient de se reporter au n° 27 de l'instruction du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

Sous-section 2 : Opérations concernées

A. NATURE DES OPERATIONS

86. Les cessions visées au IV de l'article 210 E s'entendent de toutes les opérations entraînant la sortie de l'actif de l'organisme ou de la société de biens immobiliers bâtis opérant transfert de propriété.

En pratique, il s'agira le plus souvent de ventes.

B. ELEMENTS CEDES

87. En application du IV de l'article 210 E, les plus-values nettes pouvant bénéficier du taux de 19 % sont celles relatives aux cessions de biens immobiliers bâtis, dans la mesure, bien entendu, où elles ne sont pas exonérées en application du 4° de l'article 207.

88. Sont visés par le présent dispositif les cessions d'immeubles bâtis, dont l'organisme ou la société cédante a, au moment de la cession, la propriété pleine et entière.

En revanche, les cessions de terrains nus sont exclues du présent dispositif, ainsi que les droits réels portant sur des immeubles bâtis tels que les usufruits sur immeubles.

Il en va de même pour la cession de titres de SPI, qui sont exclus du champ d'application du IV de l'article 210 E.

89. Il est rappelé que les cessions d'immeubles réalisées par les organismes ou sociétés mentionnés au n° 85 sont notamment taxables à l'impôt sur les sociétés lorsque les immeubles cédés ne concourent pas à la réalisation d'opérations effectuées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième, dixième et onzième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à la réalisation de services accessoires à ces opérations.

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

Pour plus de précisions, il convient de se reporter à l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

Section 2 : Modalités d'imposition de la plus-value nette

90. Le montant des plus-values nettes pouvant bénéficier des dispositions du IV de l'article 210 E est déterminé dans les conditions de droit commun. Sauf dispositions contraires commentées dans la présente instruction, les règles générales concernant la détermination des plus et moins-values sont précisées dans la documentation administrative de base 4 B 13 et suivants datée du 7 juin 1999 à laquelle il convient de se reporter.

Sous-section 1 : Détermination de la plus-value nette

91. Le montant des plus-values nettes éligibles au taux réduit de 19 % en application du IV de l'article 210 E est déterminé dans les conditions prévues au n° 78.

Il est rappelé que les moins-values nettes éventuellement réalisées par un organisme ou une société visée au n° 85 lors de la cession d'un immeuble bâti sont déductibles dans les conditions de droit commun, mais peuvent aussi s'imputer sur les plus-values réalisées lors d'une autre opération soumise aux dispositions de l'article 210 E.

Sous-section 2 : Application du taux réduit

92. Les plus-values nettes réalisées dans les conditions prévues au IV de l'article 210 E sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % prévu au IV de l'article 219. Elles sont également soumises à la contribution sociale prévu à l'article 235 ter ZC.

Ces plus-values nettes peuvent être utilisées pour compenser un déficit dans les conditions mentionnées au n° 41.

De même que pour le dispositif prévu au I de l'article 210 E (cf. n° 42), lorsque l'organisme ou la société remplit les conditions pour bénéficier du taux réduit de 15 % prévu en faveur des petites et moyennes entreprises par le b du I de l'article 219, ce taux réduit est susceptible de s'appliquer pour l'imposition de tout ou partie des plus-values nettes réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis.

93. Cas particuliers :

S'agissant de la cession portant sur un actif non amortissable (terrain) acquis sous le bénéfice du régime de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B, la plus-value soumise au taux réduit est déterminée par rapport à la valeur fiscale de cet actif, c'est-à-dire par rapport à sa valeur dans les écritures de la société absorbée ou apporteuse.

En revanche, les plus-values en instance de réintégration sur les actifs amortissables à la date de la cession, en application du d de l'article 210 A, sont imposables dans les conditions de droit commun. Sur le régime applicable en cas de fusion, scission et apport partiel d'actif d'un organisme de logement social, il convient de se reporter aux n^{os} 114 et suivants de l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

Section 3 : Engagement d'investissement dans les logements sociaux

94. Les organismes et sociétés intervenant dans le logement social mentionnés au n° 85 peuvent bénéficier de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values nettes réalisées dans les conditions précitées sous réserve de prendre l'engagement d'investir une somme égale à la plus-value, diminuée de l'impôt dû au taux de 19 %, dans un délai de trois ans dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs entrant dans le champ du service d'intérêt général prévu au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sous-section 1 : Forme de l'engagement

95. Le II de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III au CGI prévoit que l'engagement d'investissement pris au titre des cessions réalisées au cours de l'exercice précédent doit être joint par l'organisme ou la société à sa déclaration de résultat.

Cet engagement, établi sur papier libre, doit comporter pour chaque cession les informations suivantes :

- le prix de cession de l'immeuble et la date à laquelle est intervenue la cession ;
- le montant de l'obligation d'investissement et la date à laquelle elle doit être satisfaite.

Sous-section 2 : Nature des investissements éligibles

96. Les investissements dans les opérations de construction, d'acquisition, de réhabilitation ou de rénovation réalisés dans le cadre du service d'intérêt général prévu au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, sont éligibles.

A. OPERATIONS CONCERNEES

97. L'organisme ou la société cédante doit donc construire, acquérir, réhabiliter ou rénover des logements locatifs sociaux.

98. Pour l'application du présent dispositif, les travaux de réhabilitation sont de deux ordres, selon qu'ils interviennent ou non sur le gros œuvre.

Les travaux de réhabilitation légère ou moyenne s'entendent de ceux qui, sans toucher au gros œuvre, permettent la remise aux normes d'habitabilité actuelles d'un bâtiment ancien. Sont par exemple visés les frais d'installation d'un équipement sanitaire complet, accompagnés ou non de la réfection de l'électricité, d'installation d'un chauffage central ou électrique et d'amélioration de l'isolation.

Les travaux de réhabilitation lourde ou exceptionnelle s'entendent de ceux qui, outre les travaux précédemment décrits, entraînent une redistribution des pièces dans un logement ou des logements par étage accompagnée d'une reprise du gros œuvre, sans toucher à l'équilibre existant, et d'une remise aux normes d'habitabilité actuelles. Dans certains cas, ces travaux peuvent conduire à reprendre la structure porteuse de l'immeuble lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

Les travaux de rénovation s'entendent de ceux qui impliquent la reprise totale ou de l'essentiel des structures intérieures d'un immeuble ou qui sont destinés à doter les bâtiments des normes actuelles de confort. Dans cette dernière hypothèse, ces travaux doivent constituer des éléments de l'actif immobilisé, c'est-à-dire entraîner une augmentation de valeur et prolonger d'une manière notable la durée d'utilisation du parc locatif social.

Il est précisé que ces opérations de réhabilitation et de rénovation constituent nécessairement des activités d'amélioration du secteur exonéré d'impôt sur les sociétés en application du 4° de l'article 207. En revanche, toutes les opérations d'amélioration du secteur exonéré ne sont pas éligibles au présent dispositif. Il en est notamment ainsi des travaux de réparation, de maintenance et d'assainissement.

B. LOGEMENTS CONCERNES

99. L'organisme ou la société cédante doit investir dans des logements locatifs sociaux qui sont :

- les logements locatifs à loyers plafonnés destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution de logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Ces logements doivent donc être destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS). Pour plus de précisions, il convient de se reporter au n° 43 et à l'annexe I à l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06 ;

- 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 en matière de prêts locatifs intermédiaire (PLI), lorsque ces logements représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ou la société. Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux n°s 44 et 45 ainsi qu'à l'annexe I à l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

Sur le caractère locatif des logements, il convient de se reporter aux n°s 39 et suivants de l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

100. Les logements locatifs, dans lesquels l'organisme ou la société doit investir, sont donc ceux qui sont affectés à l'activité locative sociale dans les conditions définies au n° 46 de l'instruction administrative du 25 janvier 2006 publiée au BOI 4 H-1-06.

La tolérance prévue au n° 49 de cette instruction, concernant les logements acquis afin d'être améliorés, mais dont le conventionnement intervient postérieurement à la réalisation des travaux, est applicable.

Sous-section 3 : Modalités d'investissement

101. L'organisme ou la société cédante s'engage à procéder aux investissements éligibles mentionnés aux n^{os} 94 et suivants dans un délai de trois ans à compter de la cession de l'immeuble bâti concernée pour un montant égal à la plus-value réalisée diminué de l'impôt.

A. DECOMPTE DU DELAI DE TROIS ANS

102. Le délai de trois ans court à compter de la date d'effet du transfert de propriété de l'immeuble concerné.
Ce délai est calculé de date à date.

B. DATE DE REALISATION DES INVESTISSEMENTS

103. En cas d'acquisition de logements sociaux déjà construits, l'investissement est réputé réalisé à compter de la date du transfert de propriété de l'immeuble concerné.

104. En cas de travaux de construction, l'investissement est réputé réalisé à la date de début des travaux.

Les opérations concernées sont les opérations de construction proprement dites, les opérations de réhabilitation et de rénovation, ainsi que les acquisitions d'immeubles intervenues dans le cadre :

- d'un contrat de vente à terme ;
- d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement ;
- d'un contrat de vente d'immeubles à rénover ;
- ou d'un contrat de promotion immobilière.

La date de transfert de propriété des constructions édifiées est sans incidence.

C. MODALITES D'AFFECTATION ET MONTANT DES INVESTISSEMENTS

105. L'organisme ou la société doit investir, pour chaque cession concernée et dans les conditions mentionnées ci-dessus, une somme égale au montant de la plus-value réalisée soumise à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 %, diminué du montant de cet impôt.

106. En présence de cessions multiples pour lesquelles l'engagement d'investissement a été pris, les obligations d'investissement et les investissements sont affectés de manière chronologique, étant précisé qu'un même investissement peut bien entendu permettre de satisfaire à plusieurs obligations d'investissement.

107. Le montant de l'investissement retenu pour apprécier le respect de l'engagement est égal selon le cas :

- au prix d'acquisition de l'immeuble, tel que stipulé dans l'acte. Il est éventuellement augmenté du coût, estimé à la date d'acquisition de cet immeuble, des travaux de la nature des investissements éligibles mentionnés aux n^{os} 96 et suivants à réaliser avant sa mise en location ;

- au coût de l'ensemble des opérations de construction, de réhabilitation ou de rénovation estimé à la date de début des travaux ;

- au prix stipulé dans le contrat lors de sa conclusion lorsque l'acquisition, la construction, la réhabilitation ou la rénovation fait l'objet de l'un des contrats mentionnés au n° 104.

Il est tenu compte d'éventuelles révisions de prix qui peuvent intervenir après la date de début des travaux ou de la conclusion du contrat à condition qu'elles interviennent dans le délai de trois ans.

108. Exemple :

La société X, société anonyme d'habitations à loyer modéré, réalise au cours de l'exercice N deux plus-values qu'elle impose au taux de 19 % et pour lesquelles elle s'engage à investir dans le secteur locatif social dans un délai de trois ans.

La première concerne un immeuble cédé le 1^{er} septembre N : la plus-value réalisée sur cette opération s'élève à 500 000 €. La société X doit donc investir à ce titre $500\,000 - (500\,000 \times 19\%) = 405\,000$ € avant le 1^{er} septembre N+3.

La seconde plus-value d'un montant de 600 000 € est réalisée le 30 novembre N. Elle doit donc investir dans le secteur locatif social $600\,000 - (600\,000 \times 19\%) = 486\,000$ € avant le 1^{er} décembre N+3.

Au cours des exercices suivants, la société X réalise des travaux de réhabilitation sur son parc immobilier locatif social.

Ces travaux se déroulent en trois tranches distinctes :

- 1^{ère} tranche : début des travaux le 1^{er} septembre N+1 dont le coût est estimé à 400 000 € ;
- 2^{ème} tranche : début des travaux le 1^{er} septembre N+2 dont le coût est estimé à 500 000 € ;
- 3^{ème} tranche : début des travaux le 1^{er} septembre N+3 dont le coût est estimé 600 000 €.

La première tranche des travaux (400 000 €) et une fraction de la seconde (405 000 – 400 000) permettent à la société de satisfaire à son engagement d'investissement concernant la cession réalisée le 1^{er} septembre N (405 000 €).

De même, la fraction de la seconde tranche des travaux qui n'a pas été affectée à la première cession (500 000 – 5 000) et les travaux de la troisième tranche (600 000 €) permettent à la société X de respecter l'engagement d'investissement lié à la cession réalisée le 30 novembre N (486 000 €).

Sous-section 4 : Conséquences du non-respect de l'engagement

109. Le non-respect de l'engagement d'investissement dans le secteur locatif social entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764 du CGI.

En revanche, l'application du taux réduit sur la plus-value réalisée n'est pas remise en cause.

110. En application de l'article 1764 précité, l'organisme ou la société est redevable d'une amende égale à 25 % de la valeur de cession de l'immeuble bâti lorsque l'engagement d'investissement n'a pas été respecté.

Cette amende s'applique donc lorsque l'organisme ou la société n'a pas réalisé d'investissement éligible dans le délai de trois ans, lorsque le montant des investissements éligibles réalisés dans ce délai est inférieur au montant qu'il s'est engagé à investir ou lorsque l'organisme a réalisé les investissements éligibles dans le délai de trois ans mais pour un montant insuffisant par rapport à l'obligation légale, indépendamment de l'engagement pris.

111. Cas particulier : fusion-absorption entre organismes et sociétés intervenant dans le secteur du logement social

En cas de fusion au sens de l'article 210-0 A entre organismes ou sociétés pouvant bénéficier de ce dispositif (cf. n^{os} 70 à 72), il est admis que l'organisme ou la société absorbant, puisse le cas échéant, par déclaration expresse, se substituer à l'organisme ou la société absorbée pour satisfaire à l'engagement d'investissement initialement pris par ce dernier et non encore atteint à la date de l'opération de restructuration.

A défaut d'engagement d'investissement pris par l'entité absorbante, l'amende de 25 % est due par l'organisme ou la société absorbée.

Section 4 : Période d'application

112. Les dispositions du IV de l'article 210 E s'appliquent aux cessions réalisées entre la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, soit le 17 juillet 2006, et le 31 décembre 2010.

Enfin, le taux réduit d'imposition applicable aux plus-values imposables sous le bénéfice du présent dispositif est porté à 19 %, au lieu de 16,5 %, pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe I

J.O n° 304 du 31 décembre 2004 page 22459

Loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005

Article 27

I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 210 D, il est inséré un article 210 E ainsi rédigé :

« Art. 210 E. - I. - Les plus-values nettes dégagées lors de l'apport d'un immeuble ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

II. - L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société bénéficiaire de l'apport prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans l'immeuble ou les droits apportés mentionnés au I.

L'engagement de conservation est pris dans l'acte d'apport par la société bénéficiaire. Le non-respect de cet engagement par la société bénéficiaire de l'apport entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1734 ter B » ;

2° Dans la première phrase du I des articles 235 ter ZA et 235 ter ZC, les mots : « au I » sont remplacés par les mots : « aux I et IV » ;

3° L'article 238 bis JA est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'apport des immeubles ainsi réévalués avant la fin du délai de conservation de cinq ans n'entraîne pas la remise en cause de l'application du taux visé au IV de l'article 219 lorsque l'apport est effectué dans les conditions prévues à l'article 210 E » ;

4° Après l'article 1734 ter A, il est inséré un article 1734 ter B ainsi rédigé :

« Art. 1734 ter B. - La société bénéficiaire d'un apport soumis aux dispositions de l'article 210 E qui ne respecte pas l'engagement visé au II de cet article est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté ».

II. - Un décret fixe les modalités d'application du II de l'article 210 E.

III. - Les dispositions du présent article s'appliquent aux apports réalisés du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2007.



Annexe II

J.O. n° 173 du 27 juillet 2005 page 12152

**Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne
et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale**

Article 34

I. – [...]

II. - L'article 210 E du même code [CGI] est complété par un III ainsi rédigé :

« III. - Les plus-values nettes dégagées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou d'un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219. Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées avant le 31 décembre 2007 ».

III. – [...]

•

Annexe III

J.O. n° 304 du 31 décembre 2005 page 20654

Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005

Article 28

A. - I. - [...]

XXX. - L'article 210 E du même code [CGI] est ainsi modifié :

«1° Dans le I, les mots : « l'apport » sont remplacés par les mots : « la cession » et après les mots : « faisant appel public à l'épargne », sont insérés les mots : « ou agréée par l'Autorité des marchés financiers » ;

2° Dans le premier alinéa du II, les mots : « bénéficiaire de l'apport prene l'engagement » sont remplacés par les mots : « cessionnaire prene l'engagement, dans des conditions prévues par décret, » et le mot : « apportés » est supprimé ;

3° La première phrase du second alinéa du II est supprimée et, dans la seconde phrase, les mots : « bénéficiaire de l'apport » sont remplacés par le mot : « cessionnaire ».»

XXXI. - [...]

XLVI. - Dans l'article 1764 du même code [CGI], les mots : « un apport soumis » sont remplacés par les mots : « une cession soumise » et les mots : « d'apport » sont remplacés par les mots : « de cession ».

XLVII. - [...]

B. - [...]

C. - I. - [...]

VI. - Les dispositions prévues au présent article, à l'exception de celles prévues au 1° du XXVIII et au XXX du A, s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur mentionnée à l'article 7 de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier.

Les dispositions prévues au 1° du XXVIII et au XXX du A s'appliquent respectivement aux produits reçus et aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2006.

•

Annexe IV

J.O n° 163 du 16 juillet 2006 page 10662

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement**Article 50**

I. - L'article 210 E du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa du II, les mots : « , dans des conditions prévues par décret, » sont supprimés ;

2° La dernière phrase du III est supprimée ;

3° Sont ajoutés un IV et un V ainsi rédigés :

« IV. - Les plus-values nettes dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis et qui n'entrent pas dans le champ des opérations mentionnées au a du même 4° sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219 si la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le non-respect de cet engagement par la société cédante entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764.

« V. - Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Les I et III s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2007 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010. »

II. - L'article 1764 du même code est ainsi modifié :

1° Les mots : « bénéficiaire d'une cession soumise aux dispositions de l'article 210 E » sont remplacés par le mot : « cessionnaire », et les mots : « cet article » sont remplacés par les mots : « l'article 210 E » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La société cédante est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession des immeubles bâtis lorsqu'elle n'a pas respecté l'engagement mentionné au IV de l'article 210 E. »

III. - [...]



Annexe V

J.O. n° 303 du 31 décembre 2006 page 20228

Loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006

Article 138

I. – [...]

V. - L'article 210 E du même code est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Après les mots : « cession d'un immeuble », sont insérés les mots : « , de droits réels mentionnés au sixième alinéa du II de l'article 208 C » ;

b) Après les mots : « appel public à l'épargne », sont insérés les mots : « au moyen de titres donnant obligatoirement accès au capital, à une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, à une société mentionnée au III bis du même article » ;

c) Avant les mots : « agréée par l'Autorité des marchés financiers », sont insérés les mots : « à une société » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la société cessionnaire est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition. » ;

b) Dans le second alinéa, les mots : « cet engagement » sont remplacés par les mots : « ces conditions ».

VI. - Après le premier alinéa de l'article 1764 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La société cessionnaire qui ne respecte pas la condition prévue à la seconde phrase du premier alinéa du II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif au titre duquel la condition n'a pas été respectée. »

VII. - Le présent article s'applique à la détermination des résultats des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007, à l'exception des dispositions suivantes :

1° La condition prévue au deuxième alinéa du 1° du II doit être remplie, pour les sociétés placées sous le bénéfice du régime prévu à l'article 208 C du code général des impôts avant le 1er janvier 2007, à compter du 1^{er} janvier 2009 ;

2° Le I et le b du 2° du II s'appliquent aux cessions réalisées entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2009 ;

3° Le 4° du II s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1er juillet 2007.

Article 140

I. – [...]

IX. - Dans la seconde phrase du V de l'article 210 E du même code, l'année : « 2007 » est remplacée par l'année : « 2008 ».

X. [...]



Annexe VI

J.O. n° 55 du 6 mars 2007 page 4190

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de cohésion sociale

Article 43

I. – [...]

II. – Dans le III de l'article 210 E du même code, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001), des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ».

•

Annexe VII

JORF n°0300 du 27 décembre 2007 page 21211

Loi n°2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008

Article 29

L'article 210 E du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du I, avant les mots : « ou de droits afférents », sont insérés les mots : « , de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II, après les mots : « l'immeuble », sont insérés les mots : « , les titres » ;

3° Dans le III, après les mots : « ou non bâtis », sont insérés les mots : « ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 ».

Article 34

I. - Dans les 7° et 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts, l'année : « 2007 » est remplacée par l'année : « 2009 ».

II. - La dernière phrase du V de l'article 210 E du même code est ainsi rédigée :

« Le I s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2008, le III aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010 ».



Annexe VIII

JO n° 302 du 28/12/2008 p. 20224

Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009**Article 24**

I. – [...]

II. – [...]

III. – [...]

IV. – [...]

V. – Le premier alinéa du II de l'article 210 E du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour l'application de ces dispositions, cette filiale est réputée être restée placée sous le régime prévu au II de l'article 208 C dès lors que la ou les sociétés d'investissements immobiliers cotées qui la détiennent directement ou indirectement ne sont pas sorties du régime au sens du IV du même article. »

VI. – [...]

VII. – [...]

Article 25

I. – Au V de l'article 210 E du code général des impôts l'année : « 2008 » est remplacée par l'année : « 2011 ».

II. – À compter du 1er janvier 2009, au premier alinéa du IV de l'article 219 du même code, le taux : « 16,5 % » est remplacé par le taux : « 19 % ».

Article 26

Le II de l'article 210 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'obligation de conservation mentionnée au premier alinéa est respectée en cas de démolition totale ou partielle d'un immeuble acquis sous le bénéfice des dispositions du I lorsque la démolition est effectuée en vue de la reconstruction totale ou partielle, réhabilitation ou rénovation de l'immeuble, et sous réserve que la reconstruction, réhabilitation ou rénovation soit achevée dans les cinq années qui suivent l'acquisition. »

●

Annexe IX

J.O n° 91 du 18 avril 2007 page 6946

**Décret n° 2007-561 du 16 avril 2007
pris en application des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts**

NOR: BUDF0700025D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code général des impôts, notamment son article 210 E et l'annexe III à ce code,

Décète :

Article 1

Au livre Ier, première partie, titre Ier, chapitre Ier bis de l'annexe III au code général des impôts, il est inséré une section XII quater intitulée : « Réduction du taux de l'impôt sur les sociétés applicable à certaines plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de droits afférents à un immeuble » qui comprend l'article 46 quater-0 ZZ bis C ainsi rédigé :

« Art. 46 quater-0 ZZ bis C. - I. - L'engagement de conservation prévu au II de l'article 210 E du code général des impôts est pris dans l'acte constatant la cession des biens ou droits mentionnés au I du même article 210 E.

Une copie de l'engagement mentionné au premier alinéa doit être jointe à la déclaration de résultat de la personne morale cédante et de la société cessionnaire afférente à l'exercice au cours duquel est réalisée la cession.

II. - Pour l'application du IV de l'article 210 E du code général des impôts, l'engagement d'investissement est établi sur papier libre et joint à la déclaration de résultats de l'organisme ou de la société cédante. Il mentionne, pour chaque cession réalisée au cours de l'exercice et pour laquelle l'organisme ou la société s'engage à investir dans les conditions prévues au même IV :

- a. Le prix de cession de l'immeuble et la date à laquelle est intervenue la cession ;
- b. Le montant de l'obligation d'investissement et la date à laquelle elle doit être satisfaite. »

Article 2

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 avril 2007.

Dominique de Villepin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Thierry Breton

Le Ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,
Jean-François Copé

●

Annexe X

JO n° 78 du 2 avril 2008 page 5512

Décret n°2008-293 du 31 mars 2008

Pris en application des dispositions de l'article 210 E du code général des impôts.

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique ;

Vu le code général des impôts et notamment son article 210 E et l'annexe III à ce code, notamment son article 46 quater-0 ZZ bis C;

Vu la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008, notamment son article 29,

Décrète :

Article 1er

Au premier alinéa du I de l'article 46 quater-0 ZZ bis C de l'annexe III au code général des impôts, après les mots : « la cession des biens » sont insérés les mots : « , titres ».

Article 2

Le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 31 mars 2008

Par le Premier Ministre :

François FILLON

Le Ministre de l'économie,
De l'industrie et de l'emploi,

Christine LAGARDE

Le Ministre du Budget,
des comptes publics et de la fonction publique,

Eric WOERTH