

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 53

AVRIL - MAI 2016

4, avenue Bertie Albrecht  
75008 PARIS  
Tél. 01 47 23 82 82  
Fax 01 47 20 36 57

[lettre@financiereaccreedee.com](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### Retrouvez-nous

Au congrès des  
Notaires  
de Nantes  
du 5 au 8 juin  
2016

### ACTUALITE

Décret 2016-312  
du 17/03/2016

Le quatrième avenant à la convention fiscale franco-luxembourgeoise est entré en vigueur le 1er février 2016.

Ainsi, à partir du 01/01/2017, les sociétés luxembourgeoises qui réaliseront des plus-values lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière seront imposables en France.

Visitez notre  
nouveau site  
Internet

[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

## Exonérations temporaires des cessions réalisées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social

Art. 150 U II-7° et 8° du CGI (modifiés par la Loi n°2015-1785 du 29/12/2015 art. 32)  
BOI-RFPI-PVI-10-40-110 et suivants

Ces exonérations s'appliquent aux cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété...) consenties par des personnes physiques résidentes ou non résidentes propriétaires en direct ou par l'intermédiaire d'une société translucide.

Elles s'appliquent en principe aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2016 et aux cessions précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016 et réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

### Exonération des cessions réalisées directement au profit d'organismes en charge du logement social ou au profit de tout cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

Art. 150 U II-7° du CGI

Cette exonération ne s'applique pas dans les quartiers prioritaires faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

#### Exonération totale si :

Les cessions sont réalisées directement au profit des organismes suivants :

- organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) mentionnés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)
- sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, notamment celles qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général soumises aux dispositions de l'article L 481-1 à l'article L 481-6 du CCH
- association foncière logement mentionnée à l'article L 313-34 du CCH et des sociétés civiles immobilière dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L 351-2 du CCH
- organismes sans but lucratif et unions d'économie sociale qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du CCH.

#### Exonération au prorata de la surface des logements sociaux construits si :

Les cessions sont réalisées au profit de tout cessionnaire prenant un engagement de construire des logements sociaux. L'engagement du cessionnaire de réaliser des logements sociaux visés aux 3° et 5° de l'article L 351-2 du CCH (logement à usage locatif et logements-foyers conventionnés ouvrant droit à l'APL) et de les achever dans un délai de 4 ans à compter de l'acte doit être mentionné dans l'acte authentique d'achat.

L'exonération de plus-value est calculée au prorata de la surface habitable, définie à l'article R. 111-2 du CCH augmentée de celle des annexes, des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

En cas de non respect de l'engagement de réalisation et d'achèvement, l'exonération partielle de plus-value du cédant n'est pas remise en cause. Le cessionnaire est alors redevable d'une amende d'un montant égal à 10% du prix de cession mentionné dans l'acte.

### Exonération des cessions réalisées au profit des collectivités territoriales ou de certains établissements publics en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social

Art. 150 U II-8° du CGI

Sont exonérées les cessions réalisées au profit :

- d'une collectivité territoriale (communes, départements, régions)
- d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) (ex : syndicats de communes, communautés de communes, communautés urbaines...)
- d'un établissement public foncier (EPF) visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme.

L'exonération est subordonnée à l'engagement du cessionnaire de céder les biens à un des organismes visés au 7° de l'article 150 U II du CGI (voir ci-dessus) dans le délai d'un an (ou trois ans pour un EPF) à compter de l'acquisition.

A défaut de cession dans le délai imparti, la collectivité territoriale ou l'établissement public est tenu de verser à l'Etat le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière initialement exonéré.