

L'exonération sur les plus-values immobilières lors de certaines cessions réalisées au profit des organismes d'Hlm

www.hlm.coop/ressource/lexoneration-sur-les-plus-values-immobilieres-lors-de-certaines-cessions-realisees-au



L'article 150 U II-7° du Code général des impôts prévoit que les particuliers fiscalement domiciliés en France bénéficient d'une exonération des plus-values immobilières qu'ils réalisent lors de la cession de biens à un organisme en charge du logement social ou à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un tel organisme.

Par cette disposition le législateur souhaite favoriser la libération de biens à destination des organismes d'Hlm pour réaliser des opérations locatives ou d'accession sociale. Le cadre retenu est le suivant :

- sont visées les cessions à titre onéreux ;
- la vente doit être réalisée au profit :
 - soit d'un organisme d'habitations à loyer modéré,
 - soit d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux,
- les biens concernés sont tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (donc les terrains). Il est à noter que ce dispositif ne concerne que les particuliers et non pas les personnes morales et qu'à compter du 1er janvier 2018, il ne peut concerner les acquisitions de terrains situés dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Création d'un abattement exceptionnel sur les plus-values lors de certaines cessions dans les territoires tendus

Le II de l'article 28 de la loi du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 instaure pour trois ans un abattement exceptionnel sur les plus-values provenant de la cession de terrain à bâtir ou de biens immobiliers situés sur les communes classées A bis et A à la double condition que cette cession :

- soit précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1er janvier 2018, et au plus tard le **31 décembre 2020**
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

En contrepartie, le bénéficiaire de la cession s'engage à respecter les conditions suivantes, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, :

- pour l'acquisition de terrains à bâtir : de réaliser et d'achever, dans un délai de **quatre** ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs
- pour l'acquisition de biens immobiliers bâtis : de démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs

Dans ces deux cas, les bâtiments réalisés devront atteindre une surface de plancher au moins égal à 75 % de la surface maximale autorisée par les règles contenues dans le document d'urbanisme.

Le taux de l'abattement est de 70%. Il peut être porté à 85% à la condition que l'acquéreur s'engage à réaliser les logements locatifs sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

Néanmoins, l'abattement ne s'applique pas si la cession est réalisée au profit :

- d'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession

Le non-respect des engagements justifiant l'application de l'abattement soumet le cessionnaire à une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.