

14ème législature

Question N° : 28516	De M. Bernard Accoyer (Union pour un Mouvement Populaire - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >abattement	Analyse > immeubles à usage industriel, professionnel ou commerciaux.
Question publiée au JO le : 04/06/2013 Réponse publiée au JO le : 26/11/2013 page : 12365		

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la portée de l'article 210 F du CGI, lequel allège le taux d'imposition des plus-values sur les immeubles à usage industriel, professionnel ou commerciaux appelés à être transformés en logement. Plus précisément et à défaut de circulaire administrative publiée en la matière, les dispositions nouvelles issues de la loi de finances rectificative n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 suscitent diverses confirmations : celle de l'exclusion en premier lieu des terrains à bâtir proprement dits dans cette mesure d'incitation à reconvertir en habitation un parc immobilier bâti ayant perdu sa vocation professionnelle antérieure ; sans écarter en revanche la faculté pour le cédant d'initier au besoin des travaux à cet effet (sécurisation, désamiantage...) avant même la vente des biens appelés à cette reconversion ; ni priver *a contrario* l'acquéreur de la possibilité de démolir, le cas échéant, les bâtiments existants, pour partie ou intégralement, en vue de les adapter aux normes actuelles de confort et d'habitabilité ou encore dans un objectif d'économie de l'énergie. Ceci est sans exclure enfin la faculté pour le cessionnaire d'accroître la surface habitable de manière marginale. La notion de transformation au sens de l'article 210 F précité ne figurerait *a priori* ni dans le code des impôts, ni dans le code de l'urbanisme, alors que l'intention du législateur, si elle paraît exclure la première de ces trois éventualités, n'écarterait pas en revanche les deux suivantes. Il lui demande des précisions afin de clarifier cette situation.

Texte de la réponse

L'article 210 F du code général des impôts (CGI), issu de l'article 42 de la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011, permet la taxation au taux réduit d'impôt sur les sociétés (IS) de 19 % des plus-values nettes réalisées par une personne morale soumise à ce dernier impôt, dans les conditions de droit commun, lors de la cession de locaux à usage de bureau ou à usage commercial. Le bénéfice de ce régime, applicable aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014, est subordonné au respect de certaines conditions, notamment l'engagement du cessionnaire de transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les trois ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. Il convient tout d'abord de préciser que ce régime a fait l'objet de commentaires administratifs publiés, le 12 décembre 2012, au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP), sous la référence BOI-IS-BASE-20-30-10. Pour répondre plus précisément aux situations évoquées par l'auteur de la question, sont éligibles à ce taux réduit d'IS, les cessions de locaux à usage de bureau ou à usage commercial. A cet égard, la notion de local s'entend soit d'un immeuble dans son ensemble affecté à un tel usage, soit d'une partie d'immeuble affectée à cet usage. Les cessions de terrain à bâtir sont donc exclues du champ d'application de l'article 210 F du CGI. Par ailleurs, la réalisation de travaux par le cédant du local, avant l'opération de cession, notamment des travaux de

sécurisation et de désamiantage, ne fait pas obstacle à l'application de l'article 210 F du CGI à la plus-value de cession de ce local, à la condition que ces travaux n'aient pas pour effet de transformer ou d'initier la transformation du local à usage de bureau ou à usage commercial en local d'habitation. S'agissant de l'engagement du cessionnaire de transformation du local acquis, il est réputé satisfait en cas de démolition du local à usage de bureau ou à usage commercial acquis, suivie de la construction, en lieu et place, d'un local à usage d'habitation au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation, lorsque ces opérations de démolition-reconstruction sont réalisées dans le délai de trois ans prévu à l'article 210 F du CGI. A cet égard, il est observé que la transformation d'un local à usage de bureau ou à usage commercial en local à usage d'habitation doit induire un changement de destination du local au sens des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme, lequel s'accompagne de travaux d'aménagement intérieur et le cas échéant, de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, nécessitant soit une déclaration préalable, soit un permis de construire. Ces travaux peuvent notamment être destinés à adapter le local aux normes actuelles de confort et d'habitabilité ou poursuivre un objectif d'économie d'énergie, à la condition que la transformation du local acquis en local à usage d'habitation soit achevée dans le délai de trois ans précité. Il est précisé que la transformation implique que le local acquis sous le bénéfice de l'article 210 F du CGI ne comporte pas déjà, lors de l'opération de cession, une grande partie des équipements tels que notamment une cuisine, une salle d'eau ou un cabinet d'aisance et rendus nécessaires par les conditions de vie moderne. Enfin, le fait d'accroître la surface du local acquis à l'occasion de sa transformation en local à usage d'habitation n'est pas de nature à remettre en cause l'application de l'article 210 F du CGI. Un tel accroissement peut notamment résulter de l'adjonction d'un ou plusieurs étages, dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Il peut également être opéré au sol : toutefois dans ce cas, il portera le plus souvent sur un terrain dont la plus-value de cession n'aura pas pu bénéficier du taux réduit d'IS prévu à l'article 210 F du CGI, dès lors que seuls sont éligibles à ce taux réduit, l'immeuble à usage de bureau ou à usage commercial et son terrain d'assise, lequel comprend l'assise de la construction, les cours, les passages, et en général, tous les terrains servant de voie d'accès à l'immeuble et à ses annexes, à l'exclusion de tout autre terrain.