

15ème législature

Question N° : 2279	De M. Thomas Rudigoz (La République en Marche - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse >Conditions d'application de l'article 210 F du code général des impôts	Analyse > Conditions d'application de l'article 210 F du code général des impôts.
Question publiée au JO le : 24/10/2017 Réponse publiée au JO le : 16/04/2019 page : 3548 Date de renouvellement : 13/02/2018 Date de renouvellement : 12/06/2018 Date de renouvellement : 18/09/2018 Date de renouvellement : 19/02/2019		

Texte de la question

M. Thomas Rudigoz attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conditions d'application du dispositif codifié à l'article 210 F du code général des impôts prévoyant de taxer les plus-values générées par la cession d'immeubles à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel en vue de leur transformation en logements au taux réduit de l'impôt sur les sociétés de 19 %. La société anonyme de construction de la ville de Lyon (SACVL) a cédé un immeuble à usage de bureau le 27 mai 2014 à une société civile immobilière (SCI) ayant réhabilité et transformé cet immeuble en locaux à usage d'habitation. L'administration fiscale refuse d'admettre le bénéfice du taux réduit de l'impôt sur les sociétés appliqué à la plus-value de cession au motif que, bien que les associés de cette SCI soient tous des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, cette SCI n'est pas soumise par elle-même à cet impôt. Elle ne pourrait donc pas relever de la catégorie des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun visée au a) du I de l'article 210 F. *De facto*, rien ne distingue une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun d'une personne morale fiscalement translucide dont l'intégralité des associés sont soumis à l'impôt sur les sociétés. En effet, dans les deux cas de figure, c'est bien 100 % du résultat de la société concernée qui supporte l'impôt sur les sociétés. Au regard des objectifs poursuivis par le dispositif fiscal codifié à l'article 210 F du code général des impôts, à savoir augmenter le parc de logements disponibles, opérer une distinction entre les deux catégories de sociétés cessionnaires mentionnée ci-dessus en ne réservant le bénéfice du régime de faveur qu'à une seule, semble constituer une inégalité de traitement et une rupture manifeste de l'égalité devant les charges publiques. Il lui demande en conséquence si le régime fiscal prévu à l'article 210 F du code général des impôts peut s'appliquer à la cession d'un immeuble à usage de bureau réalisée au profit d'un acquéreur s'engageant à le transformer en locaux d'habitation, soumis au régime fiscal des sociétés de personnes visé à l'article 8 du code général des impôts, dont tous ses associés sont des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, entraînant la taxation de l'intégralité des résultats fiscaux de ce cessionnaire à l'impôt sur les sociétés en application des dispositions de l'article 238 bis K du code général des impôts.

Texte de la réponse

Les dispositions de l'article 210 F du code général des impôts (CGI) prévoient d'appliquer un taux réduit d'impôt sur les sociétés aux plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau, ou à usage commercial ou industriel, ou lors de la cession d'un terrain à bâtir, réalisée à compter du 1er janvier 2018, dans l'objectif d'inciter leurs propriétaires à les céder en vue, selon le cas, de leur transformation en local à usage d'habitation, ou de la construction d'un tel local. Ce dispositif, subordonné à l'engagement de l'acquéreur de procéder à la transformation des locaux professionnels en logements ou à la construction sur le terrain acquis de logements dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, est assorti de conditions dont certaines se rapportent à la qualité de l'acquéreur. En effet, ce dernier doit être soit une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit un autre acquéreur figurant parmi ceux limitativement énumérés à l'article 210 F du CGI, tels que des sociétés immobilières spécialisées (sociétés d'investissements immobiliers cotées, sociétés civiles de placement immobilier, sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable...), des organismes, sociétés ou associations en charge du logement social et, pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2018, des sociétés civiles de construction-vente bénéficiant du régime fiscal prévu à l'article 239 ter du CGI. Dans ces dernières situations, il s'agit d'acquéreurs dont l'activité immobilière apporte une assurance raisonnable qu'ils tiendront l'engagement de transformer les biens cédés en logement dans le délai de quatre ans prévu par le dispositif. En revanche, en l'état actuel de la législation, le dispositif de taux réduit d'impôt sur les sociétés ne s'applique pas aux cessions réalisées au profit de sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes, autres que les sociétés civiles de construction-vente, y compris lorsque l'ensemble des associés de la société cessionnaire sont des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.