

Dernière mise à jour le 26 février 2020

Modification du régime des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logement

La loi de finances pour 2020 a étendu le régime d'imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logement aux cessions auprès d'organismes de foncier solidaire. L'administration fiscale ...

Sommaire

- Locaux professionnels transformés en logement
- Extension du dispositif

La loi de finances pour 2020 a étendu le régime d'imposition des plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logement aux cessions auprès d'organismes de foncier solidaire. L'administration fiscale vient de mettre à jour sa documentation (actualité BOFiP du 26 février 2020).

Locaux professionnels transformés en logement

La loi de finances rectificative pour 2011 a instauré un taux de 19% pour les plus-values de cessions de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

Codifié à l'article 210 F du CGI, ce taux réduit nécessite un engagement du cessionnaire de transformer le local acquis en local à usage d'habitation, dans le délai de 4 ans.

L'article 25 de la loi de finances pour 2018 a prorogé ce dispositif :

- aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2020
- aux promesses de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

Extension du dispositif

La loi de finances pour 2018 avait également recentré ce dispositif sur les cessions de biens uniquement situés dans des zones où le déséquilibre est le plus important entre l'offre et la demande de logements, à savoir les zones A (villes de plus de 250.000 habitants) et A bis (Paris et la première couronne).

Cette même loi a étendu ce taux de 19% aux plus-values issues de cession réalisées sur des terrains à bâtir, à condition que le cessionnaire prenne l'engagement d'y construire des locaux à usage d'habitation dans les 4 ans.

L'article 54 de la loi de finances pour 2020 étend également le champ d'application de cette mesure aux cessions réalisées au profit d'un organisme de foncier solidaire visé à l'article L. 329 du code de l'urbanisme. Les cessions réalisées au cours d'un exercice clos à compter du 31 décembre sont concernées.

Extrait actualité BOFiP du 26 février 2020, BOI-IS-BASE-20-30-10-10, §277

La cinquième catégorie de cessionnaires éligibles au présent régime est constituée, en application du e du I de

l'[article 210 F du CGI](#), des organismes de foncier solidaire. Il s'agit des organismes visés à l'[article L. 329-1 du code de l'urbanisme](#) et remplissant les conditions prévues à l'[article R. 329-1 du code de l'urbanisme](#).

Ils ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide au logement définis à l'[article L. 301-1 du CCH](#). Les organismes de foncier solidaire sont agréés dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. Il peut s'agir d'organismes sans but lucratif, d'organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'[article L. 411-2 du CCH](#) (il convient de se reporter au [II-C-1 § 230](#)), et de sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'[article L. 481-1 du CCH](#) (il convient de se reporter au [II-C-2 § 240](#)).

L'extension du dispositif à cette catégorie de cessionnaires s'applique aux cessions réalisées au cours d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2019.

Pour rappel, le taux de 19% concerne également les cessions aux organismes HLM, aux sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association « Foncière logement » et aux SCI de construction-vente.

Source : [Actualité BOFiP du 26 février 2020](#)