



Décision n° 2020 - 854 QPC

Article 210 F du code général des impôts

Taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values de cessions de locaux professionnels transformés en logements

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel - 2020

Sommaire

I. Contexte de la disposition contestée	4
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	28

Table des matières

I. Contexte de la disposition contestée	4
A. Dispositions contestées	4
Code général des impôts	4
- Article 210 F	4
B. Évolution des dispositions contestées	6
1. Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011	6
- Article 42	6
2. Version issue du décret n° 2012-653 du 4 mai 2012 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code	7
- Article 210 F	7
3. Version issue de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, article 36	8
- Article 210 F	8
4. Version issue de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, article 18	9
- Article 210 F	9
5. Version issue de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, article 25	10
6. Version en vigueur au 30 décembre 2019	11
- Article 210 F	11
C. Autres dispositions	13
1. Code général des impôts	13
- Article 8	13
- Article 34	14
- Article 35	14
- Article 206	15
- Article 208 C.....	17
- Article 210 E.....	18
- Article 238 <i>ter</i>	19
- Article 239	20
- Article 239 <i>ter</i>	20
- Article 239 <i>quater</i> A	21
- Article 239 <i>septies</i>	21
- Article 1764	21
2. Code de la construction et de l'habitation	22
- Article L.211-1.....	22
- Article L.211-2.....	23
- Article L.211-3.....	23
- Article L.211-4.....	23
D. Application des dispositions contestées	24
Jurisprudence	24
Jurisprudence administrative.....	24
- CE, 24 février 1988, <i>Société civile immobilière du Haut-Quercy</i> , n° 59762.....	24
- CE, 28 novembre 2012, <i>SCI Virapin Apou</i> , n°332110	24
- CE, 18 mars 2019, <i>M. G...D...</i> , n° 411640	25
- CE, 10 mars 2020, <i>SCPI Primopierre</i> , n° 437122	26

II. Constitutionnalité de la disposition contestée28

A. Normes de référence.....28

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.....28

- Article 628
- Article 1328

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....29

Sur le principe d'égalité devant la loi et devant les charges publiques29

- Décision n° 2011-121 QPC du 29 avril 2011 - Société UNILEVER FRANCE [Taux de TVA sur la margarine].....29
- Décision n° 2016-587 QPC du 14 octobre 2016 - Époux F. [Exonération d'impôt sur le revenu de l'indemnité compensatrice de cessation de mandat d'un agent général d'assurances]29
- Décision n° 2017-663 QPC du 19 octobre 2017 - Époux T. [Exonération d'impôt sur le revenu de l'indemnité compensatrice de cessation de mandat d'un agent général d'assurances II].....30
- Décision n° 2018-733 QPC du 21 septembre 2018 - Société d'exploitation de moyens de carénage [Exonération de certains ports de la cotisation foncière des entreprises].....30
- Décision n° 2018-777 DC du 28 décembre 2018 - Loi de finances pour 201932
- Décision n° 2019-782 QPC du 17 mai 2019 – Mme Élise D. [Déductibilité de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune des dettes du redevable à l'égard de ses héritiers ou de personnes interposées] 33
- Décision n° 2019-814 QPC du 22 novembre 2019 - Société Prato Corbara [Conditions d'octroi du crédit d'impôt au titre de certains investissements réalisés en Corse].....34
- Décision n° 2019-796 DC du 27 décembre 2019 - Loi de finances pour 202035
- Décision n° 2019-824 QPC du 31 janvier 2020 - M. Thierry A. [Régime fiscal de la prestation compensatoire].....35

I. Contexte de la disposition contestée

A. Dispositions contestées

Code général des impôts

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales

Section III : Détermination du bénéfice imposable

- **Article 210 F**

Modifié par LOI n°2013-1279 du 29 décembre 2013 - art. 36

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Le présent I ne s'applique pas aux cessions réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39.

II.-L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à 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. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de trois ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, article 36 (II) : Ces dispositions s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées jusqu'au 31 décembre 2014 ou réalisées à une date postérieure dès lors qu'une promesse de vente, au sens de l'article 1589 du code civil, a été signée avant le 1er janvier 2015. Toutefois, les conditions prévues au dernier alinéa du I de l'article 210 F ne s'appliquent pas aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014 qui ont fait l'objet d'une promesse de vente, au sens du même article 1589, signée avant cette même date.

Aux termes du III de l'article 10 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, l'article 210 F du code général des impôts s'applique aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2017.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011

- Article 42

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1,2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

Pour l'application du premier alinéa du présent article, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

II.-L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à 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. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de trois ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764 du présent code. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

2. Version issue du décret n° 2012-653 du 4 mai 2012 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code¹

- Article 210 F

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1,2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

II.-L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à 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. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de trois ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas

¹ Article 1^{er} : [...] Article 210 F

Cet article est ainsi modifié :

— au cinquième alinéa du I, les mots : du présent article sont supprimés ;

— au quatrième alinéa du II, les mots : du présent code sont supprimés.

due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Nota : Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 article 42 II : le présent article s'applique aux cessions à titre onéreux réalisées du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014.

3. Version issue de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, article 36

- Article 210 F

(Les dispositions ajoutées ou modifiées sont en gras)

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Le présent I ne s'applique pas aux cessions réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39.

II.-L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à 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. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de trois ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas

due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Nota : Loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013, article 36 (II) : Ces dispositions s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées jusqu'au 31 décembre 2014 ou réalisées à une date postérieure dès lors qu'une promesse de vente, au sens de l'article 1589 du code civil, a été signée avant le 1er janvier 2015. Toutefois, les conditions prévues au dernier alinéa du I de l'article 210 F ne s'appliquent pas aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014 qui ont fait l'objet d'une promesse de vente, au sens du même article 1589, signée avant cette même date.

Aux termes du III de l'article 10 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, l'article 210 F du code général des impôts s'applique aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2017.

4. Version issue de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, article 18

- Article 210 F

(Les dispositions ajoutées ou modifiées sont en gras)

I. – Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial **ou industriel** par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Le présent I ne s'applique pas aux cessions réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39.

II. – L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les **quatre** ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation intervient avant le terme du délai de **quatre** ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

5. Version issue de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, article 25

(Les dispositions ajoutées ou modifiées sont en gras)

I. – Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel **ou d'un terrain à bâtir** par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code ;

d) D'une société bénéficiant du régime fiscal de l'article 239 ter du présent code.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux **à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel ou les terrains à bâtir doivent être situés dans des communes situées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements. Les locaux** à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal. **Les terrains à bâtir s'entendent de ceux définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du présent code.**

Le présent I ne s'applique pas aux cessions réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39.

II. – L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage **soit** à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, **soit, en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à y construire des locaux à usage d'habitation dans ce même délai**. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation ou de construction est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation **ou de construction** intervient avant le terme du délai de quatre ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation **ou de construction** souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation **ou de construction** dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation ou de construction par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation ou de construction en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Nota : Conformément à l'article 25 IV de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus et aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

6. Version en vigueur au 30 décembre 2019

- Article 210 F

Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 7

Modifié par Ordonnance n°2019-1067 du 21 octobre 2019 - art. 18

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 54

I. – Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial ou industriel ou d'un terrain à bâtir par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux mentionné au IV de l'article 219 lorsque la cession est réalisée au profit :

a) D'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ;

b) D'une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, d'une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, d'une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, d'une société mentionnée au III bis du même article 208 C ou d'une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales mentionnées à l'article 8 et aux 1,2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique ;

Pour l'application du présent b, ne sont pas considérées comme offertes au public les parts sociales d'une société civile de placement immobilier ayant fait l'objet d'une offre au public mentionnée au 1° ou au 2° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier, ou à l'article L. 411-2-1 du même code².

² Modifié par Ordonnance n°2019-1067 du 21 octobre 2019 - art. 18

c) D'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article **L. 831-1**³ du même code ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 dudit code ;

d) D'une société bénéficiant du régime fiscal de l'article 239 ter du présent code ;

e) **D'un organisme de foncier solidaire visé à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme**⁴.

Pour l'application du premier alinéa, les locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel ou les terrains à bâtir doivent être situés dans des communes situées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements. Les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité de quelque nature que ce soit et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les locaux à usage commercial s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal. Les terrains à bâtir s'entendent de ceux définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du présent code.

Le présent I ne s'applique pas aux cessions réalisées entre un cédant et un cessionnaire qui ont entre eux des liens de dépendance, au sens du 12 de l'article 39.

II. – L'application du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire s'engage soit à transformer le local acquis en local à usage d'habitation dans les quatre ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue, soit, en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à y construire des locaux à usage d'habitation dans ce même délai. Pour l'application de cette condition, l'engagement de transformation ou de construction est réputé respecté lorsque l'achèvement des travaux de transformation ou de construction intervient avant le terme du délai de quatre ans.

La date d'achèvement correspond à la date mentionnée sur la déclaration prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement de transformation ou de construction souscrit par la société absorbée n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement de transformation ou de construction dans le délai restant à courir.

Le non-respect de l'engagement de transformation ou de construction par la société cessionnaire ou la société absorbante qui s'y est substituée entraîne l'application de l'amende prévue au III de l'article 1764. Par dérogation, cette amende n'est pas due lorsque la société cessionnaire ou la société absorbante ne respecte pas l'engagement de transformation ou de construction en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

Nota : Conformément à l'article 25 IV de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus et aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

³ Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 7

⁴ Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 54

C. Autres dispositions

1. Code général des impôts

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre premier : Impôt sur le revenu

Section I : Dispositions générales

I : Personnes imposables

- **Article 8**

Modifié par Décret n°2012-653 du 4 mai 2012 - art. 1

Sous réserve des dispositions de l'article 6, les associés des sociétés en nom collectif et les commandités des sociétés en commandite simple sont, lorsque ces sociétés n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société. En cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier.

Il en est de même, sous les mêmes conditions :

1° Des membres des sociétés civiles qui ne revêtent pas, en droit ou en fait, l'une des formes de sociétés visées au 1 de l'article 206 et qui, sous réserve des exceptions prévues à l'article 239 ter, ne se livrent pas à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 ;

2° Des membres des sociétés en participation-y compris les syndicats financiers-qui sont indéfiniment responsables et dont les noms et adresses ont été indiqués à l'administration ;

3° Des membres des sociétés à responsabilité limitée qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes dans les conditions prévues au IV de l'article 3 du décret n° 55-594 du 20 mai 1955 modifié ou dans celles prévues par l'article 239 bis AA ;

4° De l'associé unique d'une société à responsabilité limitée lorsque cet associé est une personne physique ;

5° De l'associé unique ou des associés d'une exploitation agricole à responsabilité limitée ;

6° Des membres des sociétés anonymes, des sociétés par actions simplifiées et des sociétés à responsabilité limitée qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes dans les conditions prévues par l'article 239 bis AB ;

7° Nonobstant les dispositions du 1°, des membres des sociétés interprofessionnelles de soins ambulatoires mentionnées à l'article L. 4041-1 du code de la santé publique.

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre premier : Impôt sur le revenu

Section II : Revenus imposables

Ire Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus

II : Bénéfices industriels et commerciaux

1 : Définition des bénéfices industriels et commerciaux

- **Article 34**

Modifié par Décret n°2011-645 du 9 juin 2011 - art. 1

Sont considérés comme bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par des personnes physiques et provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale.

Il en est de même, dans les mêmes conditions, des bénéfices réalisés par les concessionnaires de mines, par les amodiataires et sous-amodiataires de concessions minières, par les titulaires de permis d'exploitation de mines et par les explorateurs de mines de pétrole et de gaz combustibles.

Par exception aux dispositions du premier alinéa, sont classés dans la catégorie des salaires les revenus correspondant aux rémunérations dites " à la part " perçues au titre de leur travail personnel par les artisans pêcheurs, ainsi que, lorsqu'ils sont embarqués, par le ou les pêcheurs associés d'une société de pêche artisanale, telle que définie à l'article L. 931-2 du code rural et de la pêche maritime et soumise au régime d'imposition prévu à l'article 8.

NOTA : Modification effectuée en conséquence des articles 1er, 4 et 7 de l'ordonnance n° 2010-462 du 6 mai 2010.

- **Article 35**

Modifié par Loi - art. 27 (V) JORF 31 décembre 1998

Modifié par Loi 98-1267 1998-12-30 art. 27 I, XV Finances rectificative pour 1998 JORF 31 décembre 1998

I. Présentent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après :

1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières ou qui, habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés.

1° bis Personnes qui, à titre habituel, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux ;

2° Personnes se livrant à des opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente des biens visés au 1° ;

3° Personnes qui procèdent à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits lorsque le terrain a été acquis à cet effet ;

a, b, c et d (Abrogés) ;

4° Personnes bénéficiaires d'une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble qui est vendu par fractions ou par lots à la diligence de ces personnes ;

5° Personnes qui donnent en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location comprenne, ou non, tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie ;

6° Adjudicataires, concessionnaires et fermiers de droits communaux ;

7° Membres des copropriétés de navires mentionnées à l'article 8 quater.

7° bis (Abrogé à compter de la date d'entrée en vigueur du I de l'article 26 de la loi n° 96-1182 du 30 décembre 1996, JO du 31) ;

8° Personnes qui, à titre professionnel, effectuent en France ou à l'étranger, directement ou par personne interposée, des opérations sur un marché à terme d'instruments financiers ou d'options négociables ou sur des bons d'option, à condition qu'elles aient opté pour ce régime dans les quinze jours du début du premier exercice d'imposition à ce titre. L'option est irrévocable.

Ces dispositions s'appliquent aux personnes qui effectuent, directement ou par personne interposée, des opérations à terme sur marchandises sur un marché réglementé.

II. (Abrogé)

III. Pour l'application du présent article, les donations entre vifs ne sont pas opposables à l'administration.

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales

Section II : Champ d'application de l'impôt

I : Sociétés et collectivités imposables.

- **Article 206**

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 136

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 29 (V)

Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 51 (V)

1. Sous réserve des dispositions des articles 8 ter, 239 bis AA, 239 bis AB et 1655 ter, sont passibles de l'impôt sur les sociétés, quel que soit leur objet, les sociétés anonymes, les sociétés en commandite par actions, les sociétés à responsabilité limitée n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes dans les conditions prévues au IV de l'article 3 du décret n° 55-594 du 20 mai 1955 modifié, les sociétés coopératives et leurs unions ainsi que, sous réserve des dispositions du 6° du 1 de l'article 207, les établissements publics, les organismes de l'Etat jouissant de l'autonomie financière, les organismes des départements et des communes et toutes autres personnes morales se livrant à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif.

1 bis. Toutefois, ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés prévu au 1 les associations régies par la loi du 1er juillet 1901, les associations régies par la loi locale maintenue en vigueur dans les départements de la Moselle,

du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, les syndicats régis par les articles L. 2131-1 à L. 2136-2 du code du travail, les fondations reconnues d'utilité publique, les fondations d'entreprise, les fonds de dotation et les congrégations, dont la gestion est désintéressée, lorsque leurs activités non lucratives restent significativement prépondérantes et le montant de leurs recettes d'exploitation encaissées au cours de l'année civile au titre de leurs activités lucratives n'excède pas 72 000 €. Cette limite est indexée, chaque année, sur la prévision de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans le projet de loi de finances de l'année. Sont réputées lucratives les activités de gestion et de capitalisation, par les fonds de dotation, de dons, droits et legs dont les fruits sont versés à des organismes autres que ceux mentionnés au présent alinéa ou à des organismes publics pour l'exercice d'activités lucratives.

Les organismes mentionnés au premier alinéa deviennent passibles de l'impôt sur les sociétés prévu au 1 à compter du 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'une des trois conditions prévues à l'alinéa précité n'est plus remplie.

Les organismes mentionnés au premier alinéa sont assujettis à l'impôt sur les sociétés prévu au 1 en raison des résultats de leurs activités financières lucratives et de leurs participations.

2. Sous réserve des dispositions de l'article 239 ter, les sociétés civiles sont également passibles dudit impôt, même lorsqu'elles ne revêtent pas l'une des formes visées au 1, si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35.

Toutefois, les sociétés civiles dont l'activité principale entre dans le champ d'application de l'article 63 peuvent bénéficier des dispositions de l'article 75 lorsqu'elles sont soumises à un régime réel d'imposition. Celles relevant du régime prévu à l'article 64 bis ne sont pas passibles de l'impôt visé au 1 lorsque les activités accessoires visées aux articles 34 et 35 qu'elles peuvent réaliser n'excèdent pas les seuils fixés à l'article 75 : les bénéfices résultant de ces activités sont alors déterminés et imposés d'après les règles qui leur sont propres.

3. Sont soumis à l'impôt sur les sociétés s'ils optent pour leur assujettissement à cet impôt dans les conditions prévues à l'article 239 :

- a. Les sociétés en nom collectif ;
- b. Les sociétés civiles mentionnées au 1° de l'article 8 ;
- c. Les sociétés en commandite simple ;
- d. Les sociétés en participation ;
- e. Les sociétés à responsabilité limitée dont l'associé unique est une personne physique ;
- f. Les exploitations agricoles à responsabilité limitée mentionnées au 5° de l'article 8 ;
- g. les groupements d'intérêt public mentionnés à l'article 239 quater B ;
- h. Les sociétés civiles professionnelles visées à l'article 8 ter ;
- i. les groupements de coopération sanitaire et les groupements de coopération sociale et médico-sociale mentionnés à l'article 239 quater D ;
- j. Les sociétés interprofessionnelles de soins ambulatoires mentionnées au 7° de l'article 8.

Cette option entraîne l'application auxdites sociétés et auxdits groupements, sous réserve des exceptions prévues par le présent code, de l'ensemble des dispositions auxquelles sont soumises les personnes morales visées au 1.

[...]

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales

Section II : Champ d'application de l'impôt

II : Exonérations et régimes particuliers.

- **Article 208 C**

Modifié par LOI n°2018-1317 du 28 décembre 2018 - art. 45

[...]

II. – Les sociétés d'investissements immobiliers cotées visées au I et leurs filiales détenues, individuellement ou conjointement par plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées, à 95 % au moins, directement ou indirectement, de manière continue au cours de l'exercice, soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant un objet identique, peuvent opter pour l'exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice provenant de la location des immeubles, de la sous-location des immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics et des plus-values sur la cession à des personnes non liées au sens du 12 de l'article 39 d'immeubles, de droits réels énumérés au sixième alinéa, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 ou dans des filiales soumises au présent régime.

Les bénéfices exonérés provenant des opérations de location des immeubles et de la sous-location des immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics sont obligatoirement distribués à hauteur de 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation.

Les bénéfices exonérés provenant de la cession des immeubles, de droits réels énumérés au sixième alinéa, des droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et des participations dans des personnes visées à l'article 8 ou dans des filiales soumises au présent régime sont obligatoirement distribués à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Sont exonérés les produits des participations prélevés sur des bénéfices exonérés en application du premier et du présent alinéas s'ils sont distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception par une société ayant opté pour le présent régime. Toutefois, lorsque les sociétés versante et bénéficiaire sont deux sociétés visées au premier alinéa du I, les produits ne sont exonérés que si la société bénéficiaire de la distribution détient des titres représentant au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans. La première phrase s'applique également aux produits des participations distribués par les sociétés étrangères ayant une activité identique à celles mentionnées au même I et qui sont exonérées, dans l'Etat où elles ont leur siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat ou par les sociétés visées au 3° nonies de l'article 208, et perçus par une société visée au premier alinéa du I, à la condition que celle-ci détienne des titres représentant au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans.

Pour l'application des présentes dispositions, les opérations visées au premier alinéa et réalisées par des organismes mentionnés à l'article 8 sont réputées être faites par les associés, lorsque ceux-ci sont admis au bénéfice du présent régime, à hauteur de leur participation.

Pour l'application des présentes dispositions, les immeubles s'entendent de ceux détenus en pleine propriété, ainsi que de ceux exploités en tant que titulaire d'un usufruit ou en tant que preneur d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

[...]

III bis. – Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés mentionnées au 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et qui ont un objet identique à celui des sociétés d'investissements immobiliers cotées visées au I peuvent opter dans les conditions du III pour le régime d'imposition prévu au II lorsqu'elles sont détenues à 95 % au moins, directement ou indirectement et de manière continue au cours de l'exercice, individuellement ou conjointement par une ou plusieurs sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées au 3° nonies de l'article 208 ou par une ou plusieurs sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées au 3° nonies de l'article 208 et une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées au I.

[...]

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales

Section III : Détermination du bénéfice imposable

- **Article 210 E**

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 138 (V)

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble, de droits réels mentionnés au sixième alinéa du II de l'article 208 C, de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à une société dont les titres donnant obligatoirement accès au capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou offerts au public sur un système multilatéral de négociation, à une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public, à une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, à une société mentionnée au III bis du même article ou à une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1, 2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

Le premier alinéa est également applicable aux plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble ou de droits réels mentionnés au dernier alinéa du II de l'article 208 C à une entreprise effectuant des opérations visées au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier qui concède immédiatement la jouissance de l'immeuble ou du droit réel par un contrat de crédit-bail à une société mentionnée parmi les sociétés cessionnaires visées au premier alinéa du présent I, et à la condition que le contrat de crédit-bail fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire en application de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Le présent alinéa est applicable jusqu'au 31 décembre 2009.

II.-L'application des dispositions du premier alinéa du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans l'immeuble, les titres ou les droits mentionnés au premier alinéa du I. Lorsque la société cessionnaire est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition. Pour l'application de ces dispositions, cette filiale est réputée être restée placée sous le régime prévu au II de l'article 208 C dès lors que la ou les sociétés d'investissements immobiliers cotées qui la détiennent directement ou indirectement ne sont pas sorties du régime au sens du IV du même article.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue au I de l'article 1764.

Toutefois, l'obligation de conservation mentionnée au premier alinéa est respectée en cas de démolition totale ou partielle d'un immeuble acquis sous le bénéfice des dispositions du I lorsque la démolition est effectuée en vue de la reconstruction totale ou partielle, réhabilitation ou rénovation de l'immeuble, et sous réserve que la reconstruction, réhabilitation ou rénovation soit achevée dans les cinq années qui suivent l'acquisition.

L'application du second alinéa du I est subordonnée à la condition que la société crédit-preneuse intervienne à l'acte de cession de l'immeuble ou du droit réel et prenne les engagements de conclure avec l'acquéreur un contrat de crédit-bail portant sur l'immeuble ou le droit réel et de conserver pendant cinq ans les droits afférents audit contrat de crédit-bail. Lorsque la société crédit-preneuse est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

Le non-respect de ces conditions par la société crédit-preneuse entraîne l'application de l'amende prévue au II de l'article 1764.

III.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

IV.-Les plus-values nettes dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis et qui n'entrent pas dans le champ des opérations mentionnées au a du même 4° sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219 si la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs mentionnés au septième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect de cet engagement par la société cédante entraîne l'application de l'amende prévue au I de l'article 1764.

V.-Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Le I s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2011, le III aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010.

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre IV : Dispositions communes aux impôts et taxes, revenus et bénéfices visés aux chapitres I à III

Section II : Impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés

- **Article 238 ter**

Modifié par Décret n°2013-463 du 3 juin 2013 - art. 1

Les groupements forestiers constitués dans les conditions prévues par les articles L. 331-1 à L. 331-15 du code forestier ne sont pas assujettis à l'impôt sur les sociétés ; mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans le groupement, soit de l'impôt sur le revenu, déterminé d'après les règles prévues pour la catégorie de revenus à laquelle ces bénéfices se rattachent, soit, s'il s'agit de personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur les sociétés.

NOTA : Modification effectuée en conséquence des articles 1er à 8 de l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012.

- **Article 239**

Modifié par LOI n°2018-1317 du 28 décembre 2018 - art. 50

1. Les sociétés et groupements mentionnés au 3 de l'article 206 peuvent opter, dans des conditions qui sont fixées par arrêté ministériel, pour le régime applicable aux sociétés de capitaux. Dans ce cas, l'impôt sur le revenu dû par les associés en nom, commandités, coparticipants, l'associé unique de société à responsabilité limitée et les associés d'exploitations agricoles est établi suivant les règles prévues aux articles 62 et 162.

L'option doit être notifiée avant la fin du troisième mois de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise pour la première fois à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, en cas de transformation d'une société de capitaux en une des formes de société mentionnées au 3 de l'article 206 ou en cas de réunion de toutes les parts d'une société à responsabilité limitée entre les mains d'une personne physique, l'option peut être notifiée avant la fin du troisième mois qui suit cette transformation ou cette réunion pour prendre effet à la même date que celle-ci.

Les sociétés et groupements mentionnés au premier alinéa du présent 1 qui désirent renoncer à leur option pour le régime des sociétés de capitaux notifient leur choix à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation à l'option. En cas de renonciation à l'option, les sociétés et groupements ne peuvent plus opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux. En l'absence de renonciation avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée, l'option devient irrévocable.

Les dispositions du présent 1 ne sont pas applicables :

- a. aux sociétés immobilières de copropriété visées à l'article 1655 ter ;
- b. aux sociétés de personnes issues de la transformation de sociétés de capitaux intervenue depuis moins de quinze ans lorsqu'elles n'ont pas exercé l'option lors de cette transformation, dans le délai mentionné au deuxième alinéa ;
- c. aux sociétés civiles mentionnées aux articles 238 ter, 239 ter, 239 quater A et 239 septies.

- **Article 239 ter**

Modifié par Décret n°2002-923 du 6 juin 2002 - art. 4 JORF 8 juin 2002

I. Les dispositions du 2 de de l'article 206 ne sont pas applicables aux sociétés civiles créées après l'entrée en vigueur de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 et qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, à la condition que ces sociétés ne soient pas constituées sous la forme de sociétés par actions ou à responsabilité limitée et que leurs statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social.

Les sociétés civiles visées au premier alinéa sont soumises au même régime que les sociétés en nom collectif effectuant les mêmes opérations ; leurs associés sont imposés dans les mêmes conditions que les membres de ces dernières sociétés.

II. Les dispositions du I sont également applicables :

1° Aux sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, qui ont été créées avant la date de publication de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 mais n'ont procédé, avant cette date, à aucune vente d'immeuble ou de fraction d'immeuble ;

2° Aux sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente qui sont issues de la transformation de sociétés en nom collectif ayant le même objet, ou de sociétés visées à l'article 1655 ter sous réserve qu'elles soient en mesure de justifier que, jusqu'à la date de la transformation inclusivement, elles n'ont consenti aucune vente d'immeuble ou de fraction d'immeuble et qu'aucune de leurs parts ou actions n'a été cédée à titre onéreux à une personne autre qu'un associé initial.

Il est sursis à l'imposition des plus-values dégagées lors de la transformation à la condition que celle-ci ne s'accompagne d'aucune modification des valeurs comptables des éléments d'actif, tant dans les écritures de la société que dans celles de ses associés.

- **Article 239 quater A**

Modifié par Loi - art. 28 (V) JORF 31 décembre 1998

Les sociétés civiles de moyens définies à l'article 36 de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, même lorsque ces sociétés ont adopté le statut de coopérative ; chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit d'une entreprise relevant de cet impôt. Lorsque des droits dans la société sont affectés à l'exercice d'une activité dont les revenus sont imposables dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles définies à l'article 96.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article, notamment les modalités du changement de mode de détermination des résultats.

- **Article 239 septies**

Modifié par LOI n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 - art. 20 (V)

Les sociétés civiles de placement immobilier ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application du 1 de l'article 206, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

En ce qui concerne les associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, les bénéfices sociaux visés au premier alinéa sont déterminés dans les conditions prévues aux articles 28 à 31.

NOTA : Loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 article 20 XIX B : les dispositions de l'article 239 septies, dans leur rédaction issue de la présente loi, s'appliquent aux opérations réalisées par les sociétés civiles de placement immobilier à compter du 28 juillet 2013 conformément à leur objet social mentionné à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier.

Livre II : Recouvrement de l'impôt

Chapitre II : Pénalités

Section II : Dispositions particulières

A : Impôts directs et taxes assimilées

2 : Amendes fiscales

- **Article 1764**

Modifié par LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 - art. 25 (V)

I. – La société cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement mentionné au II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

La société cessionnaire qui ne respecte pas la condition prévue à la deuxième phrase du premier alinéa du II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif au titre duquel la condition n'a pas été respectée.

La société cédante est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession des immeubles bâtis lorsqu'elle n'a pas respecté l'engagement mentionné au IV de l'article 210 E.

II. – La société crédit-preneuse qui ne respecte pas les engagements mentionnés au septième alinéa du II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'immeuble ou du droit réel à la société crédit-bailleresse ayant acquis l'immeuble ou le droit réel.

La société crédit-preneuse qui ne respecte pas la condition prévue à la seconde phrase du septième alinéa du même II est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'immeuble ou du droit réel à la société crédit-bailleresse ayant acquis l'immeuble ou le droit réel.

III. – La société cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement de transformation ou de construction mentionné au II de l'article 210 F est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession, respectivement, de l'immeuble ou du terrain à bâtir. La société absorbante substituée aux droits de la société cessionnaire est redevable de la même amende lorsqu'elle ne respecte pas l'engagement de transformation ou de construction.

IV. – La personne cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement d'achèvement des locaux destinés à l'habitation mentionné au II de l'article 238 octies A est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation.

NOTA : Conformément à l'article 25 IV de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus et aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

2. Code de la construction et de l'habitation

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre Ier : Statut des sociétés de construction.

Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

- Article L.211-1

Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les chapitre 1er et II du titre IX du livre III du code civil et par les dispositions du présent chapitre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

- **Article L.211-2**

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

- **Article L.211-3**

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article L. 211-2, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

- **Article L.211-4**

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

D. Application des dispositions contestées

Jurisprudence

Jurisprudence administrative

- CE, 24 février 1988, Société civile immobilière du Haut-Quercy, n° 59762

[...]

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU HAUT-QUERCY, qui a pour objet social : "L'obtention de toutes concessions sur le Lot, cours d'eau du domaine public, ... la construction ... de tous ouvrages hydrauliques et d'usine génératrices ... en vue de la production d'énergie électrique, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits ouvrages et, généralement, de toutes activités quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société", a, par des conventions sous seing privé, ultérieurement constatées dans deux actes notariés des 28 avril 1975 et 5 décembre 1977, vendu en l'état futur d'achèvement à des sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie quatre bâtiments à usage de centrale hydro-électrique qu'elle s'est engagée à construire ;

Considérant, en premier lieu, que les opérations ainsi définies constituent des opérations de construction d'immeubles en vue de la vente ; que, contrairement à ce que soutient la société requérante, ces opérations relèvent d'une profession industrielle et commerciale au sens de l'article 34 précité, lorsqu'elles sont réalisées dans des conditions révélant la condition d'habitude qui est inhérente à l'exercice d'une profession ; que, dans les circonstances de l'espèce, eu égard au nombre des opérations qu'elle a réalisées, la société se livrait à l'exercice d'une profession commerciale ; que, par suite, les dispositions précitées du 2 de l'article 206 du code général des impôts rendaient la société passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés à raison des profits qu'elle a pu tirer desdites opérations ;

Considérant, en second lieu, que la société requérante ne saurait utilement se prévaloir de ce que les seules opérations qu'elle a réalisées sont des opérations de construction d'immeubles en vue de la vente pour prétendre bénéficier du régime d'imposition établi par les dispositions susrappelées de l'article 239-ter du code général des impôts dès lors que, comme il a été dit, son objet social ne comportait pas la construction d'immeubles en vue de la vente ;

Considérant, enfin, que la société requérante ne peut pas invoquer utilement, sur le fondement des dispositions de l'article 1649 quinquies E du code général des impôts, repris à l'article L.80-A du livre des procédures fiscales, l'instruction administrative du 14 août 1963, laquelle, se rapportant à un état de la législation antérieur à celui qui résulte de la loi du 29 décembre 1964, ne peut contenir une interprétation de l'article 239 ter, lequel est issu des dispositions de l'article 28 de ladite loi ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le moyen tiré par la société de ce que son assujettissement à l'impôt sur les sociétés serait dépourvu de base légale doit être écarté ;

Sur la régularité de la procédure d'imposition et la charge de la preuve :

Considérant, d'une part, qu'étant passible de l'impôt sur les sociétés, la société était tenue, en vertu des dispositions combinées des articles 53 et 209 du code général des impôts, de souscrire, pour chacune des années d'imposition, une déclaration de ses bénéfices imposables, assortie des renseignements et documents comptables et extra-comptables prévus par les articles 54 et 223 du même code ; qu'il est constant que la société s'est abstenue de satisfaire à cette obligation ; qu'elle n'est, par suite, pas fondée à soutenir que l'administration aurait irrégulièrement procédé à l'évaluation d'office de ses bénéfices imposables ;

[...]

- CE, 28 novembre 2012, SCI Virapin Apou, n°332110

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la SCI Virapin Apou, qui a pour objet social la construction d'immeubles en vue de leur vente, a fait construire sur le territoire de la commune de Saint-A..., dans le département de La Réunion, un immeuble dont une partie des lots a fait l'objet de ventes en 1994, 1995 et 2000, l'autre partie des lots étant donnée en location ; que les recettes tirées de l'activité de location ont représenté l'intégralité des produits enregistrés par la société en 2001 et en 2002 ; qu'à la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a soumis cette société à l'impôt sur les sociétés, en remettant en cause le

bénéfice du régime de l'article 239 ter du code général des impôts dont elle se prévalait et a, en conséquence, assujetti ses opérations à la taxe sur la valeur ajoutée ; que la SCI Virapin Apou se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 18 juin 2009 de la cour administrative d'appel de Bordeaux en tant qu'il rejette sa demande de décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés et de contribution additionnelle sur cet impôt qui ont été mises à sa charge au titre des exercices 2001 et 2002, ainsi que du complément de taxe sur la valeur ajoutée qui lui a été réclamé au titre de la période allant du 1er janvier 2000 au 31 juillet 2003 ;

2. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu des dispositions de l'article R. 411-1 du code de justice administrative, une requête doit, à peine d'irrecevabilité, contenir l'exposé des faits et moyens, ainsi que l'énoncé des conclusions soumises au juge ; que la cour, pour rejeter comme irrecevables les conclusions de la société requérante tendant à la décharge du complément de taxe sur la valeur ajoutée qui lui avait été réclamé, s'est fondée sur ce qu'aucun moyen n'était articulé à l'appui des conclusions relatives à cet impôt ; qu'il ressort des écritures produites par la société devant la cour avant l'expiration du délai d'appel qu'elles ne comportaient aucun moyen relatif à la taxe sur la valeur ajoutée ni ne reprenaient le moyen, soulevé devant le tribunal administratif, tiré de ce que l'application du régime de l'article 239 ter du code général des impôts, dont la société se prévalait par ailleurs, devait conduire à ce qu'elle ne soit pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ; qu'ainsi, la cour, qui n'a pas dénaturé les écritures de la SCI Virapin Apou, n'a pas méconnu les dispositions de l'article R. 411-1 du code de justice administrative ;

3. Considérant, en second lieu, que le premier alinéa de l'article 34 du code général des impôts dispose que les bénéfices provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale sont considérés comme bénéfices industriels et commerciaux ; que, selon l'article 35 du même code, présentent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux les opérations portant, à titre habituel, sur des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux ; que l'article 206 du même code dispose que les sociétés civiles sont passibles de l'impôt sur les sociétés si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 ; que, toutefois, l'article 239 ter du code prévoit, par dérogation à l'article 206, que, sous certaines conditions, les sociétés civiles qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés mais sont soumises au même régime que les sociétés en nom collectif effectuant les mêmes opérations ; que ce régime dérogatoire cesse cependant de s'appliquer aux sociétés civiles qui, tout en remplissant, par leur objet statutaire et par leur forme, les conditions exigées par ces dispositions, se livrent, en plus des opérations de construction-vente, à d'autres opérations qui, si elles étaient effectuées isolément, auraient pour conséquence la soumission de ces sociétés à l'impôt sur les sociétés en application des dispositions combinées des articles 206, 34 et 35 du code général des impôts ;

4. Considérant qu'après avoir jugé que, compte tenu de son objet social et du fait qu'elle avait procédé au cours des années 1994, 1995 et 2000 à la cession de certains lots de l'immeuble concerné, la SCI Virapin Apou devait être regardée comme n'ayant pas perdu sa qualité de société de construction-vente au cours des années d'imposition en litige, la cour a jugé qu'elle ne pouvait se prévaloir des dispositions de l'article 239 ter du code général des impôts précité, au seul motif qu'elle avait encaissé au titre de ces années des recettes de location ; qu'en ne recherchant pas si cette activité de location revêtait, en l'espèce et comme le soutenait expressément la société dans ses écritures, une nature civile, la cour a commis une erreur de droit ; que, par suite, son arrêt doit être annulé en tant qu'il statue sur la demande de décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés et de contribution additionnelle sur cet impôt mises à la charge de la SCI Virapin Apou au titre des exercices 2001 et 2002 ;

- **CE, 18 mars 2019, M. G...D..., n° 411640**

1. Les pourvois du ministre et celui de Mme C...sont relatifs aux conséquences du même contrôle. Il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision.

2. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'à l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a rectifié les résultats des exercices 2006 et 2007 de la société civile immobilière (SCI) Gambetta 113. En conséquence de ces rectifications, des suppléments d'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, ont été mis à la charge de M. B...C..., Mme E...D...et MM. F... et G...D..., associés de la SCI, à concurrence de leur quote-part du capital social. Le ministre de l'action et des comptes publics se pourvoit en cassation contre les arrêts du 20 avril 2017 par lesquels la cour administrative d'appel de Versailles a, d'une part, rejeté les conclusions principales de l'appel qu'il avait formé contre les jugements du 16 février 2016 du tribunal administratif de Versailles prononçant la décharge de ces suppléments d'impôt sur le revenu, au motif que la SCI Gambetta 113 relevait de l'impôt sur les sociétés, et d'autre part fait partiellement droit à ses conclusions subsidiaires tendant au rétablissement, à la charge de Mme C...venant aux droits de M. C...et de MM.D..., de

suppléments d'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus distribués. Mme C...se pourvoit également en cassation contre l'arrêt du 20 avril 2017 par lequel la cour a fait droit aux conclusions subsidiaires du ministre dirigées contre le jugement du 16 février 2016 du tribunal administratif de Versailles qui avait prononcé la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu mises à la charge de M.C..., aux droits duquel elle vient.

3. Aux termes du 2 de l'article 206 du code général des impôts relatif au champ d'application de l'impôt sur les sociétés : " Sous réserve des dispositions de l'article 239 ter, les sociétés civiles sont également passibles dudit impôt, (...) si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 ". Aux termes du I de l'article 35 de ce code : " Présentent également le caractère de bénéfiques industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfiques réalisés par les personnes physiques désignées ci-après : / 1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières (...). / 1° bis Personnes qui, à titre habituel, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux (...). ". Le I de l'article 239 ter du même code prévoit que : " Les dispositions du 2 de l'article 206 ne sont pas applicables aux sociétés civiles créées après l'entrée en vigueur de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 et qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, à la condition que ces sociétés ne soient pas constituées sous la forme de sociétés par actions ou à responsabilité limitée et que leurs statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social. / Les sociétés civiles visées au premier alinéa sont soumises au même régime que les sociétés en nom collectif effectuant les mêmes opérations ; leurs associés sont imposés dans les mêmes conditions que les membres de ces dernières sociétés. " Il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'une société civile exerçant l'une des activités visées à l'article 35 du code général des impôts est en principe assujettie à l'impôt sur les sociétés, sauf à ce que, sous les conditions prévues à l'article 239 ter de ce code, elle ait pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente. Ce régime dérogatoire s'applique aux sociétés civiles qui, tout en remplissant les conditions exigées par ces dispositions, ne se livrent pas effectivement, en plus des opérations de construction-vente et réserve faite, le cas échéant, des opérations accessoires à cette activité, à d'autres opérations qui, si elles étaient effectuées isolément, auraient pour conséquence la soumission de ces sociétés à l'impôt sur les sociétés en application des dispositions combinées des articles 206 et 35 du code général des impôts.

4. En jugeant que la SCI Gambetta 113, qui exerçait une activité de construction-vente entrant dans les prévisions du 1 bis de l'article 35 du code général des impôts cité ci-dessus, de sorte qu'elle relevait en principe de l'impôt sur les sociétés, n'entrait pas dans le champ du régime d'imposition dérogatoire prévu à l'article 239 ter de ce code, en se fondant non sur les opérations effectivement réalisées par la société mais sur la circonstance que son objet social n'était pas exclusivement limité à cette catégorie d'opérations mais mentionnait d'autres opérations de nature commerciale, la cour a commis une erreur de droit.

5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de ses pourvois, que le ministre est fondé à demander l'annulation des arrêts qu'il attaque. Par suite, il n'y a pas lieu de statuer sur le pourvoi de MmeC..., qui est devenu sans objet.

- **CE, 10 mars 2020, SCPI Primopierre, n° 437122**

1. Aux termes de l'article 210 E du code général des impôts, dans sa rédaction applicable à la date de l'adoption des commentaires administratifs dont la société Primopierre demande l'annulation : " I. - Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble (...) par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (...) à une société civile de placement immobilier dont les parts sociales ont été offertes au public (...) et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1,2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219. / (...) II. - L'application des dispositions du premier alinéa du I est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans l'immeuble (...). / Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue au I de l'article 1764. (...) ". Le premier alinéa du I de l'article 1764 du même code dispose que " La société cessionnaire qui ne respecte pas l'engagement mentionné au II de l'article 210 E est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté ".

2. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires préalables à l'adoption de la loi du 30

décembre 2004 de finances pour 2005 dont est issu l'article 210 E du code général des impôts, qu'afin de favoriser le développement des sociétés foncières chargées d'assurer la gestion professionnelle d'un patrimoine immobilier, est octroyé aux entreprises qui leur cèdent un immeuble un avantage fiscal, sous la forme d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés applicable à la plus-value résultant de cette cession, ayant pour contrepartie la conservation de celui-ci par la société cessionnaire pour une durée d'au moins cinq ans. Il résulte en outre de ces dispositions que le cessionnaire d'un immeuble qui ne respecte pas l'engagement de le conserver pendant cinq ans est redevable d'une amende égale au quart de la valeur à laquelle il l'a acquis.

3. En déterminant le montant de cette amende en fonction de la valeur à laquelle l'immeuble a été acquis par la société auteur du manquement, les dispositions de l'article 1764 du code général des impôts ont retenu une assiette en rapport avec l'infraction commise, tenant à la rupture de l'engagement de conservation de l'immeuble. Toutefois, en appliquant à cette valeur un taux de 25 %, alors que l'avantage fiscal dont bénéficient le cédant et le cas échéant, indirectement, le cessionnaire, s'élève seulement à la différence entre le taux réduit de 19 % et le taux normal de l'impôt sur les sociétés, appliquée à la plus-value imposable, les dispositions contestées ont retenu un montant d'amende disproportionné par rapport à la gravité du manquement qu'elle réprime et portent ainsi une atteinte disproportionnée, au regard de l'objectif poursuivi, au droit au respect des biens garanti par les stipulations de l'article 1er du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

4. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'autre moyen de la requête, que la société Primopierre est fondée à demander l'annulation du paragraphe n° 110 des commentaires administratifs publiés au Bulletin officiel des finances publiques - impôts le 3 octobre 2018 sous la référence BOI-CF-INF-20-10-20, qui réitère les dispositions du premier alinéa du I de l'article 1764 du code général des impôts.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros à verser à la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- **Article 6**

La loi est l'expression de la volonté générale. Tous les citoyens ont droit de concourir personnellement, ou par leurs représentants, à sa formation. Elle doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. Tous les citoyens étant égaux à ses yeux sont également admissibles à toutes dignités, places et emplois publics, selon leur capacité, et sans autre distinction que celle de leurs vertus et de leurs talents.

- **Article 13**

Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

Sur le principe d'égalité devant la loi et devant les charges publiques

- **Décision n° 2011-121 QPC du 29 avril 2011 - Société UNILEVER FRANCE [Taux de TVA sur la margarine]**

1. Considérant que, selon le c) du 2 de l'article 278 bis du code général des impôts dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2011, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne les opérations d'achat, d'importation, d'acquisition intracommunautaire, de vente, de livraison, de commission, de courtage ou de façon portant sur les produits destinés à l'alimentation humaine à l'exception « des margarines et graisses végétales » ;

2. Considérant que, selon la société requérante, cette disposition institue une différence de taxation injustifiée entre les opérations portant sur les margarines et celles portant sur les autres corps gras alimentaires qui ont le même usage et méconnaît ainsi le principe d'égalité ;

3. Considérant qu'en vertu de l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la contribution commune aux charges de la Nation « doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés » ; qu'il appartient au législateur, lorsqu'il établit une imposition, d'en déterminer librement l'assiette et le taux, sous réserve du respect des principes et des règles de valeur constitutionnelle et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt ; que le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que, pour des motifs d'intérêt général, le législateur édicte, par l'octroi d'avantages fiscaux, des mesures d'incitation au développement d'activités économiques en appliquant des critères objectifs et rationnels en fonction des buts recherchés ;

4. Considérant qu'en adoptant la disposition contestée, le législateur a exclu les opérations portant sur les margarines et graisses végétales de l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée ; qu'en appliquant aux produits d'origine laitière, entrant dans la composition des corps gras non végétaux, un avantage fiscal ayant pour objet de modérer leur prix de vente au public, le législateur a entendu favoriser leur production et leur vente ; qu'en distinguant à cette fin les opérations portant sur les margarines et graisses végétales, taxées au taux de 19,6 %, de celles portant sur les corps gras alimentaires d'origine laitière taxées au taux de 5,5 %, il s'est fondé sur un critère objectif et rationnel ; que, dès lors, le grief tiré de la méconnaissance de l'article 13 de la Déclaration de 1789 doit être rejeté ; que la disposition contestée n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2016-587 QPC du 14 octobre 2016 - Époux F. [Exonération d'impôt sur le revenu de l'indemnité compensatrice de cessation de mandat d'un agent général d'assurances]**

– Sur le fond :

5. Selon l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

6. En prévoyant que l'indemnité compensatrice versée à l'occasion de la cessation d'activité d'un agent général d'assurances faisant valoir ses droits à la retraite bénéficie d'un régime d'exonération, le législateur a entendu favoriser la poursuite de l'activité exercée.

7. Toutefois, en exigeant que le repreneur poursuive cette activité dans les mêmes locaux, alors qu'il n'y a pas de lien entre la poursuite de l'activité d'agent général d'assurances, qui consiste en la gestion d'un portefeuille de contrats d'assurances, et le local où s'exerce cette activité, le législateur ne s'est pas fondé sur un critère objectif et rationnel en fonction des buts qu'il s'est proposé. Par conséquent, les dispositions contestées méconnaissent le principe d'égalité devant les charges publiques. Sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, les mots : « dans les mêmes locaux » figurant au c) du 1 du paragraphe V de l'article 151 septies A du code général des impôts doivent donc être déclarés contraires à la Constitution.

- **Décision n° 2017-663 QPC du 19 octobre 2017 - Époux T. [Exonération d'impôt sur le revenu de l'indemnité compensatrice de cessation de mandat d'un agent général d'assurances II]**

– Sur le fond :

5. Selon l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

6. L'activité d'agent général d'assurances peut être exercée sous forme individuelle ou sous forme de société. Lors de la cessation de son activité, l'agent général d'assurances peut procéder à la cession de gré à gré de cette activité, sous réserve de l'agrément de la compagnie d'assurances qu'il représente. À défaut d'une telle cession, notamment lorsque la compagnie d'assurances a refusé cet agrément, cette dernière lui verse une indemnité compensatrice de cessation de mandat. Le paragraphe V de l'article 151 septies A du code général des impôts définit les conditions auxquelles est subordonnée l'exonération de l'impôt sur le revenu à raison de l'indemnité ainsi versée à l'agent général faisant valoir ses droits à la retraite, lorsqu'il exerçait son activité à titre individuel.

7. En prévoyant que l'indemnité compensatrice versée à l'occasion de la cessation d'activité d'un agent général d'assurances faisant valoir ses droits à la retraite bénéficie d'un régime d'exonération, le législateur a entendu favoriser la poursuite de l'activité exercée.

8. Toutefois, d'une part, il n'y a pas de lien entre la poursuite de l'activité d'agent général d'assurances et la forme juridique dans laquelle elle s'exerce. D'autre part, l'indemnité compensatrice n'est versée qu'en l'absence de cession de gré à gré par l'agent général, situation dans laquelle il n'est pas en mesure de choisir son successeur. Le bénéfice de l'exonération dépend ainsi d'une condition que le contribuable ne maîtrise pas. Dès lors, en conditionnant l'exonération d'impôt sur le revenu à raison de l'indemnité compensatrice à la reprise de l'activité par un nouvel agent général d'assurances exerçant à titre individuel, le législateur ne s'est pas fondé sur des critères objectifs et rationnels en fonction du but visé. Par conséquent, les dispositions contestées méconnaissent le principe d'égalité devant les charges publiques.

9. Sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, les mots « par un nouvel agent général d'assurances exerçant à titre individuel et » figurant au c du 1 du paragraphe V de l'article 151 septies A du code général des impôts doivent donc être déclarés contraires à la Constitution.

- **Décision n° 2018-733 QPC du 21 septembre 2018 - Société d'exploitation de moyens de carénage [Exonération de certains ports de la cotisation foncière des entreprises]**

– Sur le fond :

4. Selon l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité devant la loi ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

5. Selon l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

6. Les dispositions contestées exonèrent de la cotisation foncière des entreprises, au titre de la gestion des ports autres que de plaisance, les collectivités territoriales, les établissements publics et les sociétés d'économie mixte. Elles ont succédé aux dispositions, issues de la loi du 29 juillet 1975 mentionnée ci-dessus, instituant une exonération de taxe professionnelle au bénéfice des mêmes gestionnaires d'un port.

7. D'une part, il résulte des travaux préparatoires de la loi du 29 juillet 1975 que, en instituant cette exonération, le législateur a notamment entendu favoriser l'investissement public dans les infrastructures portuaires. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général. À cette fin, il a réservé le bénéfice de l'exonération aux personnes publiques assurant elles-mêmes la gestion d'un port ainsi qu'aux sociétés à qui elles ont confié cette gestion et dont elles détiennent une part significative du capital.

8. D'autre part, en excluant du bénéfice de l'exonération les sociétés, autres que les sociétés d'économie mixte, dont le capital est privé, le législateur s'est fondé sur un critère objectif et rationnel en rapport avec l'objet de la loi.

9. Toutefois, les dispositions contestées excluent également de leur champ d'application d'autres sociétés susceptibles de gérer un port, n'ayant pas le statut de sociétés d'économie mixte, mais dont le capital peut être significativement, voire totalement, détenu par des personnes publiques. Tel est le cas en particulier des sociétés publiques locales, dont les collectivités territoriales ou leurs groupements détiennent la totalité du capital. En excluant de telles sociétés du bénéfice de l'exonération, le législateur a, compte tenu de l'objectif qu'il s'est assigné, méconnu les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

10. Par conséquent, les mots « ou des sociétés d'économie mixte » figurant au 2° de l'article 1449 du code général des impôts doivent être déclarés contraires à la Constitution.

11. Il résulte de tout ce qui précède que le reste des dispositions contestées ne méconnaît pas les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques. Ces dispositions ne méconnaissent pas non plus la liberté contractuelle, la liberté d'entreprendre ou aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit. Les mots « ainsi que les ports gérés par des collectivités territoriales, des établissements publics » figurant au 2° de l'article 1449 du code général des impôts doivent donc être déclarés conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2018-753 QPC du 14 décembre 2018- M. Jean-Guilhem G. [Attribution de la majoration de quotient familial pour enfant mineur en résidence alternée]**

6. Selon l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

7. Selon l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du

principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

8. L'article 194 du code général des impôts détermine le nombre de parts de quotient familial à prendre en considération, pour la division du revenu imposable, en fonction de la situation et des charges de famille du contribuable. En vertu de la première phrase du cinquième alinéa de son paragraphe I, l'enfant mineur en résidence alternée au domicile de chacun de ses parents séparés ou divorcés est, sauf disposition contraire, réputé être à la charge égale de l'un et l'autre. En ce cas, la majoration de quotient familial à laquelle l'enfant ouvre droit est attribuée pour moitié à chacun d'eux. Les dispositions contestées permettent d'écarter cette présomption si l'un des parents justifie assumer la charge principale de l'enfant. Il résulte de ces dispositions, telles qu'interprétées par le Conseil d'État en combinaison avec celles de l'article 193 ter, que cette preuve ne peut résulter du versement d'une pension alimentaire.

9. Le Conseil constitutionnel n'a pas un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement. Il ne saurait rechercher si les objectifs que s'est assignés le législateur auraient pu être atteints par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à l'objectif visé.

- **Décision n° 2018-777 DC du 28 décembre 2018 - Loi de finances pour 2019**

. En ce qui concerne le deuxième alinéa du 4° du paragraphe I :

23. Le 4° du paragraphe I de l'article 40 supprime au deuxième alinéa du e de l'article 787 B l'obligation mise à la charge de la société d'adresser à l'administration, chaque année, pendant la période d'engagement individuel de conservation, une attestation relative au respect de l'engagement collectif de conservation. Il la remplace par la possibilité pour l'administration d'obtenir, à tout moment, la production d'une attestation de la société certifiant du respect des conditions auxquelles est subordonné le bénéfice de l'exonération.

24. Les députés requérants reprochent à ces dispositions de reporter sur l'administration la charge de réclamer aux contribuables la production de renseignements, au détriment de son pouvoir de contrôle. Il en résulterait une rupture de l'égalité devant les charges publiques et une méconnaissance de l'objectif de valeur constitutionnelle de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

25. Aux termes de l'article 13 de la Déclaration de 1789, la contribution commune aux charges de la Nation « doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, pour des motifs d'intérêt général, le législateur édicte, par l'octroi d'avantages fiscaux, des mesures d'incitation au développement d'activités économiques à condition qu'il se fonde sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts poursuivis et qu'il n'en résulte pas de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

26. Il découle également de ce même article 13 l'objectif de valeur constitutionnelle de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

27. Contrairement à ce que soutiennent les députés requérants, le seul fait de substituer à une obligation déclarative spontanée une obligation de répondre à une demande de l'administration ne prive pas celle-ci du pouvoir de contrôler le respect des engagements pris en contrepartie de l'exonération prévue par l'article 787 B.

28. Dès lors, les griefs invoqués doivent être écartés. Par conséquent, le deuxième alinéa du e de l'article 787 B, qui ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2019-782 QPC du 17 mai 2019 – Mme Élise D. [Déductibilité de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune des dettes du redevable à l'égard de ses héritiers ou de personnes interposées]**

1. La question prioritaire de constitutionnalité doit être considérée comme portant sur les dispositions applicables au litige à l'occasion duquel elle a été posée. Dès lors, le Conseil constitutionnel est saisi de l'article 885 D du code général des impôts, dans sa rédaction résultant de la loi du 23 décembre 1988 mentionnée ci-dessus.

2. L'article 885 D du code général des impôts, dans cette rédaction, prévoit :

« L'impôt de solidarité sur la fortune est assis et les bases d'imposition déclarées selon les mêmes règles et sous les mêmes sanctions que les droits de mutation par décès sous réserve des dispositions particulières du présent chapitre ».

3. La requérante soutient que cet article serait inconstitutionnel en ce qu'il rend applicable à l'impôt de solidarité sur la fortune le 2° de l'article 773 du code général des impôts, relatif aux droits de succession, et a ainsi pour effet d'interdire à un assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune de déduire de l'assiette de cet impôt les dettes qu'il a contractées auprès d'un de ses héritiers.

4. Ce renvoi au 2° de l'article 773 contreviendrait tout d'abord au principe d'égalité devant la loi. En effet, il introduirait une différence de traitement entre les redevables de cet impôt selon que le redevable a contracté une dette auprès d'un membre de sa famille ou auprès d'un tiers. Or, cette différence de traitement serait injustifiée dès lors que l'article 773 aurait pour seul objet d'éviter les fraudes aux droits de succession. Par ailleurs, à supposer même que le législateur ait entendu poursuivre un objectif de lutte contre la fraude fiscale dans le cadre de l'impôt de solidarité sur la fortune, cette différence de traitement ne serait pas cohérente avec cet objectif dès lors que le risque de fraude serait identique, que le prêteur soit un héritier ou une autre personne proche de l'emprunteur. Enfin, cette différence de traitement serait dépourvue de toute justification lorsque le prêt est consenti par un héritier lui-même soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune et qui doit à ce titre inclure sa créance dans sa déclaration de patrimoine.

5. Le renvoi opéré par l'article 885 D au 2° de l'article 773 violerait également le principe d'égalité devant les charges publiques. Pour les raisons exposées précédemment, la différence de traitement contestée ne serait pas non plus fondée sur des critères objectifs et rationnels. Par ailleurs, ce renvoi aurait pour conséquence une situation dans laquelle le même prêt serait considéré, pour l'emprunteur, comme une dette fictive non déductible de son patrimoine et, pour le prêteur, comme une créance réelle imposable. Il en résulterait une double imposition contraire au principe d'égalité devant les charges publiques. La requérante soutient également que ce dispositif ferait peser une charge excessive sur le contribuable qui devrait intégrer dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune un bien sans pouvoir déduire de cette assiette la dette effectivement contractée pour l'achat de ce bien.

6. Enfin, pour ces mêmes raisons, la requérante soutient que les dispositions en cause méconnaîtraient le droit de propriété.

7. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur le renvoi opéré par l'article 885 D du code général des impôts au 2° de l'article 773 du même code.

8. Selon l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

9. Selon l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». Cette exigence ne serait pas respectée si l'impôt revêtait un caractère

confiscatoire ou faisait peser sur une catégorie de contribuables une charge excessive au regard de leurs facultés contributives. En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, il doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

- **Décision n° 2019-814 QPC du 22 novembre 2019 - Société Prato Corbara [Conditions d'octroi du crédit d'impôt au titre de certains investissements réalisés en Corse]**

4. Selon l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

5. Selon l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, le législateur doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

6. L'article 244 quater E fixe les conditions dans lesquelles les petites et moyennes entreprises peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des investissements réalisés et exploités en Corse pour les besoins de certaines activités industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole. Parmi ces conditions, les dispositions contestées prévoient que ne sont éligibles à ce crédit d'impôt que les sociétés dont les associés ont intégralement libéré le capital social qu'ils ont souscrit.

7. En premier lieu, une société dont le capital a été entièrement libéré dispose de l'intégralité des fonds propres que ses associés s'étaient engagés à lui fournir. Ainsi, en retenant une telle condition de libération intégrale pour bénéficier du crédit d'impôt, le législateur a entendu réserver l'aide publique à l'investissement aux sociétés dont les associés ont versé, pour les financer, les apports qu'ils avaient souscrits et estimés nécessaires lors de la détermination du capital social.

8. Le Conseil constitutionnel n'a pas un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement. Il ne saurait rechercher si les objectifs que s'est assignés le législateur auraient pu être atteints par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à l'objectif visé. Dès lors, même si toutes les catégories de sociétés commerciales ne sont pas soumises à une exigence de montant minimal de capital social, le critère retenu par le législateur, qui repose sur les prévisions et les engagements des associés, n'est pas manifestement inapproprié à l'objectif poursuivi par le législateur.

9. En second lieu, il ressort de la jurisprudence constante du Conseil d'État que cette condition de libération complète du capital s'apprécie non à la date de réalisation de l'investissement, mais à la clôture de l'exercice comptable au titre duquel l'impôt sur les sociétés est liquidé. Cette date correspond au fait générateur de l'impôt sur les sociétés sur lequel s'impute le crédit d'impôt.

10. Il résulte de tout ce qui précède que la différence de traitement instaurée par les dispositions contestées est fondée sur des critères objectifs et rationnels en rapport avec l'objet de loi. Les griefs tirés de la méconnaissance des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques doivent donc être écartés. Ces dispositions, qui ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2019-796 DC du 27 décembre 2019 - Loi de finances pour 2020**

– Sur certaines dispositions de l'article 15 :

8. L'article 15 de la loi instaure une condition de ressources pour bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique prévu à l'article 200 quater du code général des impôts destiné à financer des travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements.

9. Les députés auteurs de la deuxième saisine font valoir qu'en subordonnant à une condition de ressources le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique alors que ce dernier a pour objet de favoriser les travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique, le législateur aurait soumis ce crédit d'impôt à un critère sans lien avec l'objectif poursuivi et aurait ainsi méconnu l'article 13 de la Déclaration de 1789. Les députés auteurs de la première saisine soutiennent que ces dispositions traduisent un engagement insuffisant du législateur en faveur de la rénovation des logements, ce qui méconnaîtrait l'article 1er de la Charte de l'environnement et l'objectif à valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

10. En premier lieu, le principe d'égalité devant les charges publiques ne fait pas obstacle à ce que le législateur édicte, par l'octroi d'avantages fiscaux, des mesures ayant pour objet d'inciter les redevables à adopter des comportements conformes à des objectifs d'intérêt général en appliquant des critères objectifs et rationnels en fonction des buts recherchés.

11. Il ressort des travaux parlementaires que le législateur a entendu diriger le subventionnement public des dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements vers les ménages les plus susceptibles de renoncer à de tels travaux pour des motifs financiers. Ainsi, en soumettant le bénéfice du crédit d'impôt à une condition de ressources, il s'est fondé sur un critère objectif et rationnel en lien avec l'objectif poursuivi. Dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant les charges publiques doit être écarté.

12. En second lieu, en tout état de cause, l'attribution d'une prime ou d'un crédit d'impôt aux ménages les plus modestes qui réalisent certaines dépenses de rénovation énergétique de leur logement ne méconnaît ni l'article 1er de la Charte de l'environnement ni l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

13. Il résulte de ce qui précède que les mots « Inférieurs à un montant de » figurant au premier alinéa du 2° du a du 4 bis de l'article 200 quater du code général des impôts, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2019-824 QPC du 31 janvier 2020 - M. Thierry A. [Régime fiscal de la prestation compensatoire]**

– Sur le fond :

6. Selon l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ». En vertu de l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles doivent être appréciées les facultés contributives. En particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, le législateur doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose. Cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

7. L'article 270 du code civil prévoit que, lors d'un divorce, l'un des époux peut être tenu de verser à l'autre une prestation compensatoire destinée à compenser, autant qu'il est possible, la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives. Cette prestation peut, en application des articles 274 et 275 du même code, s'exécuter en capital prenant la forme soit d'une somme d'argent ou de l'attribution de biens en propriété ou

de droit temporaire ou viager d'usage, d'habitation ou d'usufruit soit, lorsque le débiteur n'est pas en mesure de verser le capital dans ces conditions, de versements périodiques dans la limite de huit années. En application des articles 276 et 278 du code civil, cette prestation peut également prendre la forme soit d'une rente soit d'un versement en capital accompagné d'une rente.

8. En premier lieu, le paragraphe I de l'article 199 octodécies du code général des impôts prévoit que les versements en capital d'une prestation compensatoire bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du montant des versements effectués, des biens ou des droits attribués, dans la limite d'un plafond égal à 30 500 euros, lorsque ces versements sont effectués sur une période inférieure à douze mois à compter du divorce. En revanche, les dispositions contestées excluent ces mêmes versements du bénéfice de la réduction d'impôt lorsqu'ils s'accompagnent d'une rente.

9. Par ailleurs, en application du 2° du paragraphe II de l'article 156 du code général des impôts, sont déductibles du revenu global les versements de capital effectués sur une période supérieure à douze mois, qu'ils soient ou non complétés d'une rente, ainsi que les rentes versées au titre d'une prestation compensatoire.

10. Ainsi, tous les versements effectués en exécution d'une prestation compensatoire bénéficient d'un avantage fiscal, exceptés les versements en capital effectués sur une période inférieure à douze mois lorsqu'ils s'accompagnent d'une rente.

11. En second lieu, il ressort des travaux préparatoires de la loi du 29 décembre 2001 mentionnée ci-dessus, dans laquelle les dispositions contestées trouvent leur origine, que, en excluant du bénéfice de la réduction d'impôt les versements en capital intervenus sur une période inférieure à douze mois lorsqu'ils s'accompagnent d'une rente, le législateur a entendu prévenir certaines pratiques d'optimisation fiscale. Celles-ci auraient consisté, pour le débiteur de la prestation compensatoire, à limiter le montant des versements en capital au plafond de 30 500 euros afin de bénéficier du montant maximal de cette réduction fiscale et de profiter également, pour l'intégralité du surplus, de la déduction fiscale des rentes en application du 2° du paragraphe II de l'article 156.

12. Toutefois, le simple fait qu'un versement en capital dans un délai de douze mois s'accompagne d'une rente ne saurait suffire à identifier une stratégie d'optimisation fiscale dès lors que les modalités de versement d'une prestation compensatoire, qui dépendent de la situation financière des époux, sont soit déterminées par le juge en fonction de l'âge ou de l'état de santé du créancier, soit homologuées par lui en fonction du caractère équitable des droits et obligations des époux.

13. Au surplus, même si la réduction d'impôt prévue à l'article 199 octodécies avait pour objet de favoriser le règlement rapide des conséquences financières d'un divorce, les dispositions contestées n'y contribuent pas dès lors qu'un versement en capital sur une durée supérieure à douze mois accompagné d'une rente ouvre, lui, droit à une déduction fiscale de l'intégralité des sommes.

14. Dès lors, en privant le débiteur d'une prestation compensatoire du bénéfice de la réduction d'impôt sur les versements en capital intervenus sur une durée inférieure à douze mois au seul motif que ces versements sont complétés d'une rente, le législateur ne s'est pas fondé sur des critères objectifs et rationnels en rapport avec l'objet de la loi.

15. Dans ces conditions, le paragraphe II de l'article 199 octodécies du code général des impôts méconnaît le principe d'égalité devant les charges publiques et doit donc, sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, être déclaré contraire à la Constitution.