

# Plus-values imposables

**2533** Le régime des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques et certaines sociétés à prépondérance immobilière dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (V. n° 2536 et s.).

**2534** Sont imposables les mutations à titre onéreux portant sur des immeubles, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, des droits portant sur ces immeubles ou encore les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière (V. n° 2542 et s.).

Il existe un certain nombre d'exonérations lié à la nature du bien cédé ou des opérations réalisées, au montant des cessions, à la qualité du cédant ou encore à celle de l'acquéreur (V. n° 2558).

**2535** Un mode particulier d'imposition est prévu pour les contribuables non domiciliés fiscalement en France (V. n° 2552 et s.).

## Dernières actualités

■ **Prise en compte de l'exercice d'une activité de location meublée par un FPI, V. n° 2537.**

## I. Plus-values de cession d'immeuble ou de droits immobiliers

### 1° Personnes imposables

**2536 Personnes physiques** – Sont visés par ce régime d'imposition, les personnes physiques qui réalisent des plus-values dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Le régime d'imposition ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

Ainsi, les profits réalisés par les marchands de biens et lotisseurs ayant cette qualité, ainsi que les profits de construction réalisés à titre habituel ne sont pas concernés par le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers mais relèvent des BIC.

En revanche, sont susceptibles de relever des plus-values des particuliers, les gains réalisés sur des immeubles ou droits immobiliers inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle ou d'une société de personnes relevant de l'article 8 du CGI dans la mesure où ils ne sont pas utilisés pour les besoins de l'exploitation (CGI, art. 155, II ; V. n° 842).

**Remarque** Sous réserve des dispositions des conventions internationales, un résident fiscal français est imposable en France sur l'ensemble de ses plus-values immobilières, qu'elles soient réalisées sur un immeuble situé en France ou à l'étranger. Toutefois, le plus souvent, les conventions accordent le droit d'imposer (de manière exclusive ou non) à l'État du lieu de situation du bien. S'agissant des non-résidents, V. n° 2552 et s.

**2537 Sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu** – Ce régime d'imposition s'applique également aux cessions à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par des sociétés qui relèvent de plein droit ou sur option du régime des sociétés de personnes, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), qui exercent une activité non professionnelle et dont le siège est en France.

**2538** Sont ainsi visées :

► **les sociétés de personnes non transparentes** dont les bénéfices sont imposées entre les mains de leurs associés pour la part qui leur revient dans les bénéfices sociaux (CGI, art. 8).

Le régime d'imposition des plus-values réalisées par ces sociétés dépend des règles applicables pour la détermination de leur résultat imposable. Ce dernier est déterminé selon des modalités qui tiennent compte de la qualité des associés (CGI, art. 238 bis K).

Le régime d'imposition des plus-values immobilières ne s'applique pas aux sociétés de personnes ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (sauf application de l'article 155, II du CGI, V. n° 2536). La plus-value relève alors du régime des plus-values professionnelles.

En pratique, sont soumises au régime des plus-values immobilières les sociétés civiles immobilières n'ayant pas opté pour leur assujettissement à l'IS.

► **les sociétés immobilières transparentes** (CGI, art. 1655 ter ; V. n° 2358).

Les sociétés transparentes sont réputées, sur le plan fiscal, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres. Elles ne sont donc pas personnellement soumises à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value qu'elles réalisent. Dès lors, leurs associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des immeubles possédés par la société et auxquels donnent vocation les droits sociaux qu'ils détiennent. Lorsqu'il s'agit de personnes physiques agissant dans le cadre

de leur patrimoine privé ou de sociétés qui relèvent des sociétés de personnes non soumises à l'IS, ces associés doivent être imposés pour les profits occasionnels retirés, soit de la cession de droits sociaux, soit, le cas échéant de la vente par la société de biens composant son patrimoine.

**Remarque** Lorsque ces sociétés ou groupements ont leur siège en France, leurs **associés non-résidents** sont imposables au prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu (V. n° 2552 et s.).

**2539 Fonds de placement immobilier (FPI)** – Les FPI sont des copropriétés qui n'ont pas la personnalité morale. Les porteurs de parts sont imposés sur les revenus et plus-values qui leur sont effectivement distribués par le fonds (C. monét. fin., art. L. 214-81). Dès lors, **les plus-values distribuées** résultant de la cession d'actifs immobiliers par un FPI sont soumises, du chef du porteur des parts qui ne les a pas inscrites à son activité professionnelle, au régime d'imposition des plus-values immobilières (CGI, art. 239 nonies).

Si le FPI cède des **immeubles loués meublés**, le régime d'imposition des plus-values distribuées diffère selon que l'activité de louer en meublé constitue une activité professionnelle ou non professionnelle (L. n° 2015-1786, 29 déc. 2015, art. 28 : Dr. fisc. 2016, n° 1, comm. 46) :

- le porteur de parts qui exerce à titre non professionnel est imposé selon le régime des plus-values immobilières des particuliers (CGI, art. 150 UC à 150 VH) (CGI, art. 239 nonies, II, 1, c) ;
- le porteur de parts qui exerce à titre professionnel est imposé selon le régime des plus-values professionnelles (CGI, art. 239 nonies, II, 1, f).

## 2° Biens imposables

**2540** Les plus-values imposables sont celles qui proviennent de la **cession à titre onéreux** de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété, servitudes, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc.).

**Attention** Le produit de la **première cession d'un usufruit temporaire portant sur un bien immobilier ou sur des parts de société à prépondérance immobilière** est susceptible d'être imposé dans la catégorie des revenus fonciers (CGI, art. 13, 5 ; V. n° 236).

**2541** Le régime d'imposition des plus-values des particuliers **ne s'applique pas**, en principe (Toutefois, V. n° 2536), aux plus-values réalisées **sur des biens figurant à l'actif d'une entreprise** industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou libérale. Toutefois, les plus-values de cession de locaux d'habitation meublés réalisées par des **loueurs en meublé non professionnels** relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers (CGI, art. 151 septies VII).

## 3° Opérations imposables

**2542** Sont imposables les plus-values réalisées lors d'une **cession à titre onéreux** d'un bien immobilier ou d'un droit y afférent. Cette cession constitue le fait générateur de l'impôt (V. n° 2613).

Sont visées **toutes les transmissions qui comportent une contrepartie en faveur du cédant sans que soit tenu compte** :

- des **motifs** qui ont conduit le contribuable à céder son bien ;
- de la **forme et du caractère de la cession** qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire ;
- des **modalités de paiement du prix** qui peut être différé ou consister en une rente viagère ;
- de l'**affectation donnée aux disponibilités** dégagées par la cession.

**2543** Constituent des cessions à titres onéreux :

- la **vente** ;
- l'**apport en société** (pour les sociétés immobilières, V. n° 2544) ;  
Si la vente est **annulée, résolue ou rescindée**, le contribuable peut obtenir, sur réclamation, une restitution partielle ou totale des droits indûment perçus (sauf en cas d'exercice du droit de préemption puisque l'exercice de ce droit n'a d'autre effet que de subroger l'État à l'acquéreur évincé). La demande de dégrèvement de l'imposition initialement établie peut être présentée dans un délai dont le point de départ est constitué par la date de l'annulation, de la résolution ou la rescision, et qui expire le 31 décembre de la deuxième année suivant cette date.
- l'**expropriation** (il existe une exonération sous condition de emploi V. n° 2558) ;
- l'**échange**, même sans soulte, doit être considéré comme une vente suivie d'un achat sous réserve de certaines exonérations (V. n° 2558) ;
- l'**attribution d'un bien propre de l'ex-époux débiteur, en paiement d'une prestation compensatoire en capital** ; Cette attribution a pour effet de transférer la propriété du bien à l'ex-époux attributaire et de libérer l'ex-époux débiteur de sa dette.
- **les partages** donnant lieu au versement d'une **soulte et les licitations**, sauf exonérations liées à l'origine de l'indivision (V. n° 2558).

**Remarque** L'inscription d'un bien ayant préalablement figuré dans le patrimoine privé à l'**actif d'une entreprise individuelle** est neutre fiscalement. Lors de sa **cession ultérieure**, il conviendra de déterminer **deux plus-values** soumises à des régimes fiscaux différents :

- la plus-value acquise par le bien depuis la date d'inscription au bilan (ou au tableau des immobilisations) jusqu'à la date de la cession ou du retrait, selon le cas. Cette plus-value est soumise au régime des plus-values professionnelles ;

– la plus-value acquise par ce bien durant la ou les périodes de détention dans le patrimoine privé du contribuable. Cette plus-value est imposable selon le régime des plus-values des particuliers et bénéficie, le cas échéant, des exonérations propres à ce régime.

**2544** Constituent également des cessions à titre onéreux certaines opérations affectant les sociétés immobilières qui s'entendent principalement des sociétés civiles immobilières (SCI) imposées à l'IR et des sociétés transparentes visées à l'article 1655 *ter* du CGI (V. n° 2538).

Sont ainsi susceptibles de générer une plus-value imposable :

► **l'apport** d'un immeuble au profit d'une société, réalisé par une personne physique ou une SCI relevant de l'article 8 du CGI ;

L'apport réalisé au profit d'une société immobilière transparente (CGI, art. 1655 *ter*) ne constitue pas une cession à titre onéreux pour la fraction de l'immeuble correspondant aux droits de l'apporteur.

► **la vente de l'immeuble par la société ;**

Les sociétés transparentes ne sont en principe pas appelées à céder les éléments de leur patrimoine immobilier (Pour plus de détails, V. BOI-RFPI-PVI-10-30, 11 févr. 2013, n° 230).

► **la dissolution d'une société, mais uniquement à la date de publication de la clôture de la liquidation de la société ;**

C'est à cette date que la propriété des biens sociaux est transférée de la société vers celle de chaque associé. Il s'opère ainsi une cession à titre onéreux qui est susceptible de dégager une plus-value sur élément d'actif, imposable au nom de chaque associé au prorata de leurs droits. Si en cours de liquidation, des éléments de cet actif sont cédés à des tiers ou attribués à un ou plusieurs associés, la plus-value est considérée comme réalisée par la société elle-même et imposable au nom des associés au prorata de leurs droits.

En présence d'une société transparente, une telle opération ne dégage pas de plus-value imposable.

► **le retrait d'un associé d'une SCI, lorsqu'il s'accompagne de l'attribution d'un élément de l'actif social ;**

► **le changement de régime fiscal d'une SCI ou sa transformation sous certaines réserves (V. BOI-RFPI-PVI-10-30, 11 févr. 2013, n° 160 et 170).**

Sur les incidences fiscales des transformations susceptibles d'affecter une société transparente V. BOI-RFPI-PVI-10-30, 11 févr. 2013, n° 210 et 220.

## II. Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière

**2545 Principe d'imposition** – Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés ou groupement à prépondérance immobilière relèvent :

– du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés imposées selon le régime des sociétés de personnes soumises à l'IR (CGI, art. 150-UB) ;

– du régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux lorsque la société dont les titres sont cédés est soumise à l'IS (CGI, art. 150-0 A) ;

– d'un mode particulier d'imposition lorsque le contribuable n'a pas son domicile fiscal en France (V. n° 2552 et s.).

Ce mode particulier d'imposition vise également les titres de sociétés soumises à l'IS dès lors qu'elles sont à prépondérance immobilière.

**2546** Le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique donc, hors cas particulier des non-résidents, aux gains nets retirés des cessions à titre onéreux de sociétés ou groupements qui relèvent de l'IR, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur des immeubles.

Relèvent également du régime des plus-values immobilières des particuliers :

– les gains nets issus de la cession ou du rachat de parts d'un FPI (ou d'un organisme de droit étranger qui a un objet équivalent et une forme similaire à celle d'un FPI) ;

– les gains nets réalisés lors de la cession à titre onéreux de tout ou partie des droits représentatifs des biens ou droits du patrimoine fiduciaire pour la quote-part de ces droits qui porte sur des biens ou droits immobiliers.

**2547** Sont concernées les cessions portant sur la pleine propriété des titres mais également celles portant sur de la nue-propriété ou sur de l'usufruit.

Sur la première cession d'un usufruit temporaire portant sur des parts de société à prépondérance immobilière V. n° 2540.

**2548 Notion de prépondérance immobilière** – Sont considérés comme étant à prépondérance immobilière les sociétés ou groupements dont l'actif est, à la clôture des 3 exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale (CGI, art. 150 UB).

Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son 3<sup>e</sup> exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

Par ailleurs, pour l'appréciation du seuil des 50 %, il y a lieu de **prendre également en considération les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière** inscrits à l'actif de la société dont les titres sont cédés.

Sur l'appréciation de la proportion de 50 % V. (BOI-RFPI-SPI-10-20, 5 août 2015, § 70).

**2549** Les immeubles affectés à l'exploitation s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation. Ne sont donc notamment pas visés les immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens ainsi que les immeubles donnés en location et ce, qu'ils soient loués nus, meublés ou équipés.

En revanche, n'ont pas à être pris en compte pour l'appréciation du seuil de 50 %, les droits détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

**2550 Opérations imposables** – La cession à titre onéreux de titres de sociétés de personnes ou de groupement à prépondérance immobilière constitue une opération imposable (sur la notion de cession à titre onéreux V. n° 2542 et s.).

Les plus-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière bénéficient :

- de l'abattement pour délai de détention (V. n° 2596) ;
- d'une exonération lorsque la cession porte sur de titres d'une société qui met, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre **d'habitation principale**. L'exonération s'applique à la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé (et des dépendances immédiates et nécessaires) par rapport à la valeur globale de l'actif social (BOI-RFPI-SPI-10-20, 5 août 2015, § 160).

**2551** Toutefois, l'imposition bénéficie d'un sursis d'imposition en présence d'une plus-value d'échange de titres réalisée à l'occasion d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'IS. En présence d'échange avec soulte, le sursis est écarté lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus (CGI, art. 150 UB, II).

La plus-value, qui n'est pas constatée au titre de l'année de l'échange, n'a pas à être déclarée par le contribuable. Lors de la cession ultérieure des titres, la plus-value sera déterminée par différence entre le prix de cession et le prix ou la valeur d'acquisition des titres remis à l'échange. Ces modalités d'imposition dépendront de la situation de la société (à prépondérance immobilière ou pas) au moment de la cession.

**Attention** Les opérations d'échanges effectuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 pouvaient être placées sous un régime de report d'imposition. La plus-value était calculée et déclarée lors de l'échange des titres mais son imposition effective est différée au moment où s'opérera la cession des titres reçus lors de l'échange. La cession ultérieure des titres emporte donc :  
 – d'une part, l'imposition immédiate de la plus-value en report ;  
 – d'autre part, la constatation d'une nouvelle imposition établie sur la différence entre le prix de cession et le prix ou la valeur des titres reçus lors de l'échange.  
 Les modalités de taxation de ces deux plus-values dépendent de la situation de la société (à prépondérance immobilière ou pas) au moment de la cession (BOI-RFPI-SPI-10-30, § 40 et 100).

### III. Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents

**2552** Sous réserve des conventions internationales, les plus-values immobilières de source française réalisées par des non-résidents sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 % ou de 33,13 % selon les cas (CGI, art. 244 bis A ; V. n° 2612).

Les redevables personnes physiques non-résidents sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % ainsi qu'à la taxe sur les plus-values immobilières élevées (V. n° 2612).

**2553 Personnes imposables** – Les plus-values immobilières de source française réalisées à titre occasionnel par les personnes suivantes sont soumises à ce prélèvement :

- les **personnes physiques** qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ;
- les **personnes morales ou organismes**, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ; Le prélèvement s'applique aussi bien aux personnes morales non résidentes (sociétés de capitaux, sociétés de personnes, etc.), qu'aux organismes non-résidents, de toute nature, même s'ils ne sont pas dotés de la personnalité morale (trusts, associations, caisses de retraite, fonds de pension, fiducies, « *partnerships* », etc.).
- les sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent des **sociétés de personnes non soumises à l'IS**, au prorata des droits détenus par des associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France ;
- les **FPI**, au prorata des parts détenues par des porteurs qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège est situé hors de France.

**Remarque** Les organisations internationales, les États étrangers, les banques centrales et les institutions financières publiques de ces États sont exonérés du prélèvement (CGI, art. 244 bis, I-1, 3<sup>e</sup> al. et art. 131 sexies).

**2554 Biens imposables** – Sous réserve des conventions internationales, le prélèvement s'applique aux **plus-values immobilières de source française** résultant de la cession :

► d'immeubles situés en France ou de droits relatifs à ces immeubles ;

Sont exonérés du prélèvement, les cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques ou morales ou des organismes, fiscalement non-domiciliés en France, qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non-commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés.

► de FPI ou d'organismes étrangers équivalents ;

► d'actions de **sociétés d'investissements immobiliers cotées** (SIIC) ou d'organismes étrangers équivalents, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;

► d'actions de **sociétés à prépondérance immobilière à capital variable** (SPPICAV) ou d'organismes étrangers équivalents, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;

► de parts ou actions de **sociétés à prépondérance immobilières cotées** sur un marché français ou étranger, autres que les SIIC ou organismes étrangers de droit équivalent, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les parts ou actions sont cédées ;

► de parts, d'actions ou de droits dans des **sociétés ou organismes non cotés**, autres que les FPI, les SIIC, les SPPICAV ou organismes étrangers de droit équivalent (CGI, art. 164 B, I, e bis et e ter ; CGI, art. 244 bis A, I).

**2555** Seules les cessions de parts, actions ou droits dans des sociétés et organismes dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens et droits immobiliers situés en France sont susceptibles d'être soumises au prélèvement.

Sur l'appréciation de la prépondérance immobilière, V. n° 2548 et BOI-RFPI-PVINR-10-20, 1<sup>er</sup> juill. 2015, § 110 et s.

**2556 Exonérations** – Les non-résidents relevant de l'IR bénéficient des **mêmes exonérations que les résidents** (V. n° 2558) lorsqu'ils cèdent un immeuble à l'exception :

– de l'exonération au titre de la résidence principale ;

Ils bénéficient en revanche d'une exonération spécifique au titre de la cession d'un logement situé en France (V. n° 2558).

– de l'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale ;

– de l'exonération de l'ancienne résidence principale en faveur des personnes âgées ou handicapées qui résident dans un établissement social ou médico-social.

Par ailleurs, l'exonération en faveur des titulaires de pensions vieillesse ou d'une carte invalidité est en principe limitée aux ressortissants d'un État membre de l'UE, Norvège, Islande ou Liechtenstein (CGI, art. 150 U, III et art. 244 bis A, II, 2°). Toutefois, il est admis que l'exonération soit applicable aux ressortissants d'un État tiers à l'UE qui peut invoquer le bénéfice d'une clause conventionnelle de non-discrimination.

**2557** Lorsque la cession porte sur des **titres de sociétés à prépondérance immobilière**, seule l'exonération liée à l'**abattement pour durée de détention** est applicable.

**Attention** Lorsque la plus-value est réalisée par un non-résident, la **notion de prépondérance immobilière ne tient pas compte du régime d'imposition de la société**. Ainsi, la plus-value de cession de titres d'une SCI imposée à l'IS réalisée par un non-résident bénéficie de l'abattement pour durée de détention.

### Pour aller plus loin

JCl. *Fiscalité immobilière*, Fasc. 365 (Plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 (CGI, art. 150 U à 150 VH).  
– Immeubles) • Fasc. 368 (Parts de sociétés) • Fasc. 370 (Biens figurant ou ayant figuré à l'actif d'une entreprise)  
• Fasc. 372 (Opérations imposables)