



# Décision n° 2017 - 689 QPC

**Paragraphe VII de l'article 151 *septies* du code général  
des impôts**

*Inscription au registre du commerce et des sociétés des  
loueurs en meublé professionnels*

## **Dossier documentaire**

Source : services du Conseil constitutionnel © 2018

### **Sommaire**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Dispositions législatives.....</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b> | <b>39</b> |

# Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Dispositions législatives.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>A. Dispositions contestées (3 versions) .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. Code général des impôts .....</b>   | <b>4</b>  |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 4         |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 5         |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 7         |
| <b>B. Évolution du VII de l'article 151 <i>septies</i> du CGI .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>1. Version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 1979 .....</b>   | <b>9</b>  |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 9         |
| <b>2. Loi n° 79-1102 de finances rectificative pour 1979 .....</b>  | <b>9</b>  |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 9         |
| <b>3. Loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 de finances pour 1982.....</b>   | <b>10</b> |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 10        |
| <b>4. Loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005 .....</b>  | <b>11</b> |
| - Article 21 .....  | 11        |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 11        |
| <b>5. Décret n° 2005-330 du 6 avril 2005 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code.....</b> | <b>12</b> |
| - Article 1 .....   | 12        |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 13        |
| <b>6. Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005 .....</b>  | <b>14</b> |
| - Article 37 .....  | 14        |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 15        |
| <b>7. Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 .....</b>  | <b>17</b> |
| - Article 90 .....  | 17        |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 17        |
| <b>8. Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 portant diverses mesures relatives à la fiducie.....</b>  | <b>19</b> |
| - Article 10 .....  | 19        |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 19        |
| <b>9. Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 .....</b>  | <b>21</b> |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 21        |
| <b>10. Version en vigueur.....</b>  | <b>23</b> |
| - Article 151 <i>septies</i> .....  | 23        |
| <b>C. Autres dispositions .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>1. Code général des impôts .....</b>   | <b>25</b> |
| - Article 150 U.....  | 25        |
| - Article 150 UA.....   | 27        |
| - Article 150 UB.....   | 27        |
| - Article 150 UD.....   | 28        |
| - Article 150 V.....  | 28        |
| - Article 150 VA.....   | 28        |
| - Article 150 VB.....   | 29        |
| - Article 150 VC.....   | 30        |
| - Article 150 VC.....   | 30        |
| - Article 150 VD.....   | 31        |
| - Article 150 VD.....   | 31        |
| - Article 150 VF .....  | 32        |
| - Article 150 VG.....   | 32        |
| - Article 150 VH.....   | 34        |
| - Article 155 .....   | 34        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2. Code de commerce.....</b>   | <b>35</b> |
| - Article L. 110-1.....   | 35        |
| - Article L. 121-1.....   | 35        |
| - Article L. 123-1.....   | 35        |
| - Article L. 123-2.....   | 36        |
| <b>D. Jurisprudence .....</b>   | <b>37</b> |
| - Cass. civ., 5 décembre 1961, <i>Epoux Verrechia</i> .....   | 37        |
| <b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>   | <b>39</b> |
| <b>A. Normes de référence.....</b>  | <b>39</b> |
| <b>1. Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 1789 .....</b>   | <b>39</b> |
| - Article 13 .....  | 39        |
| <b>B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....</b>   | <b>39</b> |
| Sur l’égalité devant les charges publiques .....  | 39        |
| - Décision n° 2015-725 DC du 29 décembre 2015, Loi de finances pour 2016.....   | 39        |
| - Décision n° 2016-592 QPC du 21 octobre 2016, Mme Françoise B. [Recours en récupération des frais d’hébergement et d’entretien des personnes handicapées] .....                        | 40        |
| - Décision n° 2016-609 QPC du 27 janvier 2017, Société Comptoir de Bonneterie Rafco [Crédit d’impôt collection] .....   | 41        |
| - Décision n° 2017-638 QPC du 16 juin 2017, M. Gérard S. [Sursis d’imposition en cas d’échanges de titres avec soulte] .....  | 42        |
| - 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]..... | 43        |

# I. Dispositions législatives

## A. Dispositions contestées (3 versions)

### 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 II : Revenus imposables

1re Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus

VIII : Dispositions communes aux différentes catégories de revenus

1 quater : Plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale, industrielle ou libérale

#### - Article 151 septies

*Modifié par Loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 - art. 37 (V) JORF 31 décembre 2005*

I. - Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II. - Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III. - Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV. - Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V. - Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI. - Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

**VII. - Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.**

NOTA :

*Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 37 V : Ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2006 et aux plus-values réalisées au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006.*

#### - Article 151 septies

##### Modifié par LOI n°2008-1425 du 27 décembre 2008 - art. 90 (V)

I.-Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II.-Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III.-Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV.-Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V.-Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI.-Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

**VII.-Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :**

**1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;**

**2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €;**

**3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.**

**Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de**

cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

**La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.**

- **Article 151 septies**

*Modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 10*

I.-Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II.-Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindécies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III.-Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV.-Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V.-Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI.-Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

**VII.-Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel.L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :**

**1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;**

**2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €;**

**3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.**

**Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.**

**La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement.L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.**

VIII.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux transferts de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire effectués dans le cadre d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du code civil.



## B. Évolution du VII de l'article 151 septies du CGI

### 1. Version en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 1979

#### - Article 151 septies

Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale ou libérale par des contribuables dont les recettes n'excèdent pas la limite du forfait ou de l'évaluation administrative sont exonérées, à condition que l'activité ait été exercée à titre principal pendant au moins cinq ans, et que le bien n'entre pas dans le champ d'application de l'article 691.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il est fait application des règles des articles 150 A à 150 S.

### 2. Loi n° 79-1102 de finances rectificative pour 1979

Art. 4. — I. — Au premier alinéa de l'article 151 septies du code général des impôts, les mots « à titre principal » sont supprimés.

II. — Le deuxième alinéa du même article est remplacé par la disposition suivante :

« Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il est fait application :

« Des règles prévues aux articles 150 A à 150 S du code général des impôts pour les terrains à bâtir et les terres à usage agricole ou forestier ;

« Du régime fiscal des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodecies à 39 quindecies et 93 quater du code général des impôts pour les autres éléments de l'actif immobilisé. »

III. — Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles par des loueurs en meublé qui ne retirent pas de cette activité l'essentiel de leur revenu restent soumises aux règles prévues par les articles 150 A à 150 S du code général des impôts.

#### - Article 151 septies

*Modifié par LOI 79-1102 1979-12-21 ART. 4 I, II, III FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1979 JORF 22 DECEMBRE 1979*

*Modifié par Loi n°79-1102 du 21 décembre 1979 - art. 4 JORF 22 DECEMBRE 1979*

Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale ou libérale par des contribuables dont les recettes n'excèdent pas la limite du forfait ou de l'évaluation administrative sont exonérées, à condition que l'activité ait été exercée ~~à titre principal~~ pendant au moins cinq ans, et que le bien n'entre pas dans le champ d'application de l'article 691.

~~Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il est fait application des règles des articles 150 A à 150 S.~~

**Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il est fait application :**

- des règles prévues aux articles 150 A à 150 S pour les terrains à bâtir et les terres à usage agricole ou forestier ;

- du régime fiscal des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodecies à 39 quindecies et à 93 quater pour les autres éléments de l'actif immobilisé.

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles par des loueurs en meublé qui ne retirent pas de cette activité l'essentiel de leur revenu restent soumises aux règles prévues par les articles 150 A à 150 S.

### 3. Loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 de finances pour 1982

#### II. — Mesure de normalisation.

##### Article 89.

I. — 1. Les déficits réalisés par des personnes louant directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés ne sont déductibles que des bénéfices retirés par le contribuable de cette même activité, au cours des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

2. Les dispositions du 1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux loueurs professionnels inscrits en cette qualité au registre du commerce et qui réalisent plus de 150 000 F de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 p. 100 de leur revenu.

3. Les personnes visés au 1 ci-dessus et ne répondant pas aux conditions définies au 2 ci-dessus ne bénéficient, pour les locaux mentionnés au 1 ci-dessus, ni des dispositions de l'article 151 septies du code général des impôts applicables aux plus-values professionnelles, ni de celles de l'article 4 de la présente loi de finances relatives à la définition des biens professionnels pour l'assiette de l'impôt sur les grandes fortunes.

---

4. Les dispositions du présent paragraphe I s'appliquent pour la première fois aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1982.

II. — Lorsqu'elle est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, de plein droit ou sur option, la location d'un local meublé ou nu dont la destination finale est le logement meublé est toujours considérée comme une opération de fourniture de logement meublé quelles que soient l'activité du preneur et l'affectation qu'il donne à ce local.

III. — Les dispositions du II ci-dessus sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1982. Toutefois, pour la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé des locaux d'habitation destinés à l'hébergement des touristes et mis durablement, en vertu d'un contrat d'une durée d'au moins six ans, à la disposition d'un organisme de gestion hôtelière ou parahôtelière, le crédit de taxe déductible constaté au terme de l'année 1982 peut être remboursé.

#### - Article 151 septies

*Modifié par LOI 81-1160 1981-12-30 ART. 89 I 2, 3, 4 FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1982 JORF 31 DECEMBRE 1981 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1982*

*Modifié par Loi n°81-1160 du 30 décembre 1981 - art. 89 (P) JORF 31 DECEMBRE 1981 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1982*

Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole, artisanale, commerciale ou libérale par des contribuables dont les recettes n'excèdent pas la limite du forfait ou de l'évaluation administrative sont exonérées, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, et que le bien n'entre pas dans le champ d'application de l'article 691.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il est fait application :

- des règles prévues aux articles 150 A à 150 S pour les terrains à bâtir et les terres à usage agricole ou forestier ;

- du régime fiscal des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodécies à 39 quindecies et à 93 quater pour les autres éléments de l'actif immobilisé.

Les plus-values réalisées **jusqu'au 31 décembre 1981** lors de la cession d'immeubles par des loueurs en meublé qui ne retirent pas de cette activité l'essentiel de leur revenu restent soumises aux règles prévues par les articles 150 A à 150 S.

**Les dispositions des articles 150 A à 150 S sont également applicables aux plus-values réalisées, à compter du 1er janvier 1982, lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 150.000 F de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.**

#### **4. Loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005**

##### **- Article 21**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 151 septies est complété par un VII ainsi rédigé :

« VII. - Pour l'appréciation des limites prévues au présent article applicables aux titulaires de bénéfices non commerciaux membres d'une société civile de moyens mentionnée à l'article 239 quater A non soumise à l'impôt sur les sociétés, il est tenu compte des recettes réalisées par cette société, à proportion de leurs droits dans les bénéfices comptables.

« Toutefois, ces limites sont appréciées en tenant compte du montant global des recettes, lorsque la plus-value est réalisée par la société. » ;

2° Dans le III de l'article 202 bis, les mots : « et VI » sont remplacés par les mots : « , VI et VII ».

##### **- Article 151 septies**

*Modifié par Loi n°2004-1484 du 30 décembre 2004 - art. 21 JORF 31 décembre 2004 Rectificatif JORF 1er février 2005*

I. - Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité artisanale, commerciale ou libérale sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans et que le bien n'entre pas dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, exonérées pour :

a. La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles n'excèdent pas :

1° 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement ;

2° 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

b. Une partie de leur montant, lorsque les recettes sont comprises entre 250 000 euros et 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au 1° du a et entre 90 000 euros et 126 000 euros pour les entreprises mentionnées au 2° du a, le montant imposable de la plus-value étant déterminé en lui appliquant un taux fixé selon les modalités qui suivent.

Pour les entreprises mentionnées au 1° du a, ce taux est égal à 0 % lorsque le montant des recettes est égal à 250 000 euros et à 100 % lorsque le montant des recettes est au moins égal à 350 000 euros.

Lorsque le montant des recettes est compris entre les deux montants figurant à l'alinéa précédent, le taux est égal au rapport entre, d'une part, la différence entre le montant des recettes et 250 000 euros et, d'autre part, le montant de 100 000 euros.

Pour les entreprises mentionnées au 2° du a, ce taux est égal à 0 % lorsque le montant des recettes est égal à 90 000 euros et à 100 % lorsque le montant des recettes est au moins égal à 126 000 euros.

Lorsque le montant des recettes annuelles est compris entre les deux montants figurant à l'alinéa précédent, le taux est égal au rapport entre, d'une part, la différence entre le montant des recettes et 90 000 euros et, d'autre part, le montant de 36 000 euros.

II. - Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au 1° du a du I. Le terme de recettes s'entend de la moyenne des recettes encaissées au cours des deux années civiles qui précèdent leur réalisation. Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation, la condition que l'activité agricole ait été exercée pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

III. - Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux 1° et 2° du a du I :

a. L'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes n'excède pas 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au 2° du a du I n'excède pas 90 000 euros ;

b. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes n'excède pas 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au 2° du a du I n'excède pas 126 000 euros, le montant imposable de la plus-value est déterminé en appliquant le plus élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au b du I si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au 1° du a du I ou si l'entrep « déficits rise n'avait réalisé que des activités visées au 2° du a du I.

IV. - Lorsque le contribuable exploite personnellement plusieurs entreprises, le montant des recettes à comparer aux limites prévues au présent article est le montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces entreprises, appréciées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux I, II et III. La globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

V. - Le délai prévu au premier alinéa du I est décompté à partir du début d'activité. Par exception à cette règle, si cette activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable, ce délai est décompté à partir de la date de mise en location. Cette exception n'est pas applicable aux contribuables qui, à la date de la mise en location, remplissent les conditions mentionnées au premier alinéa du I.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au 1° du a du I. Un décret précise les modalités d'application du présent alinéa.

Les plus-values mentionnées aux I, II et à l'alinéa précédent s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G.

Lorsque les conditions mentionnées aux I, II, III, IV ou au deuxième alinéa du présent V ne sont pas remplies, il est fait application du régime des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodécies à 39 quindecies et 93 quater.

Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

VI. - Pour l'application des dispositions du présent article, les recettes s'entendent tous droits et taxes compris.

**VII. - Pour l'appréciation des limites prévues au présent article applicables aux titulaires de bénéfices non commerciaux membres d'une société civile de moyens mentionnée à l'article 239 quater A non soumise à l'impôt sur les sociétés, il est tenu compte des recettes réalisées par cette société, à proportion de leurs droits dans les bénéfices comptables. Toutefois, ces limites sont appréciées en tenant compte du montant global des recettes, lorsque la plus-value est réalisée par la société.**

## **5. Décret n° 2005-330 du 6 avril 2005 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code**

### **- Article 1**

Le code général des impôts est modifié et complété comme suit :

Article 151 septies

A la première phrase du VII, les mots : « prévues au présent article » sont supprimés.

- **Article 151 septies**

*Modifié par Décret n°2005-330 du 6 avril 2005 - art. 1 JORF 8 avril 2005*

I. - Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité artisanale, commerciale ou libérale sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans et que le bien n'entre pas dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, exonérées pour :

a. La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles n'excèdent pas :

1° 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement ;

2° 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

b. Une partie de leur montant, lorsque les recettes sont comprises entre 250 000 euros et 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au 1° du a et entre 90 000 euros et 126 000 euros pour les entreprises mentionnées au 2° du a, le montant imposable de la plus-value étant déterminé en lui appliquant un taux fixé selon les modalités qui suivent.

Pour les entreprises mentionnées au 1° du a, ce taux est égal à 0 % lorsque le montant des recettes est égal à 250 000 euros et à 100 % lorsque le montant des recettes est au moins égal à 350 000 euros.

Lorsque le montant des recettes est compris entre les deux montants figurant à l'alinéa précédent, le taux est égal au rapport entre, d'une part, la différence entre le montant des recettes et 250 000 euros et, d'autre part, le montant de 100 000 euros.

Pour les entreprises mentionnées au 2° du a, ce taux est égal à 0 % lorsque le montant des recettes est égal à 90 000 euros et à 100 % lorsque le montant des recettes est au moins égal à 126 000 euros.

Lorsque le montant des recettes annuelles est compris entre les deux montants figurant à l'alinéa précédent, le taux est égal au rapport entre, d'une part, la différence entre le montant des recettes et 90 000 euros et, d'autre part, le montant de 36 000 euros.

II. - Les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité agricole sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au 1° du a du I. Le terme de recettes s'entend de la moyenne des recettes encaissées au cours des deux années civiles qui précèdent leur réalisation. Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation, la condition que l'activité agricole ait été exercée pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

III. - Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux 1° et 2° du a du I :

a. L'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes n'excède pas 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au 2° du a du I n'excède pas 90 000 euros ;

b. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes n'excède pas 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au 2° du a du I n'excède pas 126 000 euros, le montant imposable de la plus-value est déterminé en appliquant le plus élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au b du I si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au 1° du a du I ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au 2° du a du I.

IV. - Lorsque le contribuable exploite personnellement plusieurs entreprises, le montant des recettes à comparer aux limites prévues au présent article est le montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces entreprises, appréciées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux I, II et III. La globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

V. - Le délai prévu au premier alinéa du I est décompté à partir du début d'activité. Par exception à cette règle, si cette activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable, ce délai est décompté à partir de la date de mise en location. Cette exception n'est pas applicable aux contribuables qui, à la date de la mise en location, remplissent les conditions mentionnées au premier alinéa du I.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au 1° du a du I. Un décret précise les modalités d'application du présent alinéa.

Les plus-values mentionnées aux I, II et à l'alinéa précédent s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G.

Lorsque les conditions mentionnées aux I, II, III, IV ou au deuxième alinéa du présent V ne sont pas remplies, il est fait application du régime des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodécies à 39 quindecies et 93 quater.

Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

VI. - Pour l'application des dispositions du présent article, les recettes s'entendent tous droits et taxes compris.

VII. - Pour l'appréciation des limites ~~prévues au présent article~~ applicables aux titulaires de bénéfices non commerciaux membres d'une société civile de moyens mentionnée à l'article 239 quater A non soumise à l'impôt sur les sociétés, il est tenu compte des recettes réalisées par cette société, à proportion de leurs droits dans les bénéfices comptables. Toutefois, ces limites sont appréciées en tenant compte du montant global des recettes, lorsque la plus-value est réalisée par la société.

## **6. Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005**

### **- Article 37**

I. - L'article 151 septies du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Art. 151 septies. - I. - Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

« L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

« II. - Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

« 1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

« a) 250 000 s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

« b) 90 000 s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

« 2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 et inférieures à 350 000 pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 et inférieures à 126 000 , pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

« a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 ;

« b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 .

« Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 .

« Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 , le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1° .

« III. - Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

« IV. - Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au

titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

« Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

« Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

« Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

« Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

« Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

« V. - Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

« Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

« VI. - Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

« VII. - Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu. »

(...)

- **Article 151 septies**

*Modifié par Loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 - art. 37 (V) JORF 31 décembre 2005*

I. - Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II. - Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III. - Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV. - Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V. - Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI. - Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

VII. - Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.

*NOTA :*

*Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 37 V : Ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2006 et aux plus-values réalisées au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006.*



## 7. Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009

### - Article 90

(...)

III. - L'article 151 septies du même code est ainsi modifié :

1° Au a du 1° du II, après les mots : « fournir le logement », sont insérés les mots : «, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, » ;

2° Le VII est ainsi rédigé :

« VII. - Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

« 1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;

« 2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €;

« 3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

« Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

« La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location. »

(...)

### - Article 151 septies

*Modifié par LOI n°2008-1425 du 27 décembre 2008 - art. 90 (V)*

I.-Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II.-Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, **à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés**, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III.-Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV.-Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V.-Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI.-Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

~~VII.— Les dispositions des articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par des personnes autres que les loueurs professionnels. Les loueurs professionnels s'entendent des personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés qui réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leur revenu.~~

**VII.-Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel.L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :**

**1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;**

**2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €;**

**3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.**

**Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.**

**La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.**

## **8. Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 portant diverses mesures relatives à la fiducie**

(Ratifiée par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, article 138)

### **- Article 10**

(...)

XII.-L'article 151 septies du même code est complété par un VIII ainsi rédigé :

« VIII. — Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux transferts de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire effectués dans le cadre d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du code civil. »

(...)

### **- Article 151 septies**

*Modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 10*

I.-Sous réserve des dispositions du VII, les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

II.-Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodecimes à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III.-Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV.-Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V.-Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI.-Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

VII.-Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;

2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.

**VIII.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux transferts de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire effectués dans le cadre d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du code civil.**

## **9. Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010**

Article 13

II. — L'article 151 septies du même code est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa du I, les mots : « Sous réserve des dispositions du VII, » sont supprimés ;

2° Le second alinéa du I est supprimé ;

3° Le VII est ainsi rédigé :

« VII. — Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. »

### **- Article 151 septies**

*Modifié par LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 13 (V)*

~~I.- Sous réserve des dispositions du VII~~ Les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

~~L'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.~~

II.-Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 euros s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 euros s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 euros et inférieures à 350 000 euros pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 euros et inférieures à 126 000 euros, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 euros ;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 euros et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 euros.

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 euros.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 euros et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 euros, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III.-Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV.-Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéficiaires de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V.-Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées aux a et b du 1° du II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI.-Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

~~VII. Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :~~

~~1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;~~

~~2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;~~

~~3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.~~

~~Pour l'application de la troisième condition, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.~~

~~La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3°. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.~~

**VII.-Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel.**

VIII.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux transferts de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire effectués dans le cadre d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du code civil.

NOTA :

*Les I à III de l'article 13 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 sont applicables aux exercices et périodes d'impositions ouverts à compter du 1er janvier 2012.*

## 10. Version en vigueur

### - Article 151 septies

*Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 3 (VD)*

I. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux activités commerciales, industrielles, artisanales, libérales ou agricoles, exercées à titre professionnel.

II. – Les plus-values de cession soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies, à l'exception de celles afférentes aux biens entrant dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G, et réalisées dans le cadre d'une des activités mentionnées au I sont, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins cinq ans, exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque les recettes annuelles sont inférieures ou égales à :

a) 250 000 € s'il s'agit d'entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, à l'exclusion de la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés, ou s'il s'agit d'entreprises exerçant une activité agricole ;

b) 90 000 € s'il s'agit d'autres entreprises ou de titulaires de bénéfices non commerciaux ;

2° Une partie de leur montant lorsque les recettes sont supérieures à 250 000 € et inférieures à 350 000 € pour les entreprises mentionnées au a du 1° et, lorsque les recettes sont supérieures à 90 000 € et inférieures à 126 000 €, pour les entreprises mentionnées au b du 1°. Pour l'application de ces dispositions, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en lui appliquant :

a) Pour les entreprises mentionnées au a du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 350 000 € et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 100 000 €;

b) Pour les entreprises mentionnées au b du 1°, un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre 126 000 € et le montant des recettes et, au dénominateur, le montant de 36 000 €

Lorsque l'activité de l'entreprise se rattache aux deux catégories définies aux a et b du 1°, l'exonération totale n'est applicable que si le montant global des recettes est inférieur ou égal à 250 000 € et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur ou égal à 90 000 €

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, si le montant global des recettes est inférieur à 350 000 € et si le montant des recettes afférentes aux activités définies au b du 1° est inférieur à 126 000 €, le montant exonéré de la plus-value est déterminé en appliquant le moins élevé des deux taux qui aurait été déterminé dans les conditions fixées au 2° si l'entreprise avait réalisé le montant global de ses recettes dans les catégories visées au a du 1° ou si l'entreprise n'avait réalisé que des activités visées au b du 1°.

III. – Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de matériels agricoles ou forestiers par des entreprises de travaux agricoles ou forestiers sont exonérées dans les conditions applicables aux entreprises mentionnées au a du 1° du II. Un décret précise les modalités d'application du présent III.

IV. – Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation des plus-values.

Pour les entreprises dont les recettes correspondent à des sommes encaissées, le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, au cours des deux années civiles qui précèdent l'année de réalisation des plus-values.

Lorsque le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités.

Il est également tenu compte des recettes réalisées par les sociétés mentionnées aux articles 8 et 8 ter et les groupements non soumis à l'impôt sur les sociétés dont il est associé ou membre, à proportion de ses droits dans les bénéfices de ces sociétés et groupements.

Pour l'application des troisième et quatrième alinéas, la globalisation des recettes est effectuée par catégorie de revenus.

Lorsque les plus-values sont réalisées par une société ou un groupement mentionnés au quatrième alinéa, le montant des recettes annuelles s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.

V. – Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation ou de la perception d'indemnités d'assurance, la condition d'exercice de l'activité pendant au moins cinq ans n'est pas requise.

Les terrains expropriés qui ne remplissent pas les conditions mentionnées à l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont pas considérés comme des biens entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du présent code.

VI. – Les plus-values mentionnées aux II et III s'entendent des plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature.

VII. – Les articles 150 U à 150 VH sont applicables aux plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel.

VIII. – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux transferts de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire effectués dans le cadre d'une opération de fiducie définie à l'article 2011 du code civil.



## 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 II : Revenus imposables

1re Sous-section : Détermination des bénéficiaires ou revenus nets des diverses catégories de revenus

VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature

2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers

#### - Article 150 U

*Modifié par LOI n°2017-257 du 28 février 2017 - art. 50*

I. – Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ;

1° ter Qui ont constitué la résidence principale du cédant et n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune occupation, lorsque ce dernier est désormais résident d'un établissement mentionné aux 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles si, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, il n'est pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune et n'a pas un revenu fiscal de référence excédant la limite prévue au II de l'article 1417 du présent code et si la cession intervient dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée dans l'établissement ;

2° Au titre de la cession d'un logement situé en France lorsque le cédant est une personne physique, non résidente de France, ressortissante d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et à la condition qu'il ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession.

L'exonération mentionnée au premier alinéa du présent 2° s'applique, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, aux cessions réalisées :

a) Au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ;

b) Sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession ;

3° Qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au remploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

5° Qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055, d'opérations effectuées conformément aux articles L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

6° Dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € Le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;

En cas de cession d'un bien détenu en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

En cas de cession d'un bien dont le droit de propriété est démembré, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété ;

7° Qui sont cédés du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, aux 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, à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code ou à tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Dans ce dernier cas, l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme du délai de quatre ans, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire 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 d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire. Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

8° Qui sont cédés du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent, à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'Etat le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier ou par la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 précitée au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°. Le présent 8° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée.

9° Au titre de la cession d'un droit de surélévation au plus tard le 31 décembre 2017, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation. Cette amende n'est pas due en cas de licenciement, d'invalidité correspondant au classement dans les deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune. Elle n'est pas due non plus lorsque le cessionnaire ne respecte pas son engagement en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire 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 d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

III. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte “ mobilité inclusion ” portant la mention “ invalidité ” mentionnée à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

IV. – Le I ne s'applique pas aux partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des partages portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage. Ces partages ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values.

*NOTA :*

*Conformément au II de l'article 9 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, les dispositions de l'article 150 U, dans leur rédaction issue de la présente loi, s'appliquent aux avant-contrats conclus à compter du 1er septembre 2014.*

*Conformément au II de l'article 10 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, les dispositions de l'article 150 U, dans leur rédaction issue de la présente loi, s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2017.*

#### - **Article 150 UA**

*Modifié par Loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 - art. 68 (V) JORF 31 décembre 2005*

I.-Sous réserve des dispositions de l'article 150 VI et de celles qui sont propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens meubles ou de droits relatifs à ces biens, par des personnes physiques, domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou des sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 quinquies dont le siège est situé en France, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

II.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas :

1° Aux meubles meublants, aux appareils ménagers et aux voitures automobiles. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à ces biens lorsqu'ils constituent des objets d'art, de collection ou d'antiquité pour lesquels l'option prévue à l'article 150 VL a été exercée ;

2° Aux meubles, autres que les métaux précieux mentionnés au 1° du I de l'article 150 VI, dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5 000 €

#### - **Article 150 UB**

*Modifié par LOI n°2016-1918 du 29 décembre 2016 - art. 32*

I. – Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois 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. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième 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.

II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables, au titre de l'année de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus. Lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable n'excède pas ce seuil, la plus-value réalisée lors de l'opération d'échange est, à concurrence du montant de cette soulte, imposée au titre de l'année de l'échange suivant les dispositions du I.

III. – Lorsque les titres reçus dans les cas prévus au II de l'article 92 B dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, aux troisième et cinquième alinéas de l'article 150 A bis en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ou au I ter de l'article 160 dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000 font l'objet d'une nouvelle opération d'échange dans les conditions définies au II, l'imposition de la plus-value antérieurement reportée est reportée de plein droit au moment où s'opérera la cession, le rachat, le remboursement ou l'annulation des nouveaux titres reçus.

Article 150 UC En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 - art. 28

I. – Les dispositions du I et des 4° à 9° du II de l'article 150 U s'appliquent :

- a) Aux plus-values réalisées lors de la cession de biens mentionnés au a du 1° du II de l'article L. 214-81 du code monétaire et financier par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies ;
- b) Aux plus-values de même nature réalisées par les sociétés ou groupements à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou par un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, pour la fraction correspondant à ses droits.

II. – Les dispositions du I de l'article 150 UB s'appliquent :

- a) Aux gains nets retirés de la cession ou du rachat de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies, sous réserve du 6 ter de l'article 39 duodecies ;
- a bis) Aux gains nets retirés de la cession ou du rachat de parts ou droits dans des organismes de droit étranger qui ont un objet équivalent et sont de forme similaire aux fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies ;
- b) Aux gains nets réalisés par un fonds de placement immobilier lors de la cession de droits sociaux ou de parts de sociétés ou de groupements à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou de parts d'un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, pour la fraction correspondant à ses droits.

NOTA :

*Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2016, article 28 II : Ces dispositions s'appliquent à l'impôt sur le revenu dû à compter des revenus perçus en 2015 et à l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2015.*

#### - **Article 150 UD**

Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 42 (V)

Les dispositions du I et des 4° à 9° du II de l'article 150 U, du I de l'article 150 UA, du I de l'article 150 UB et de l'article 150 UC s'appliquent aux plus-values réalisées 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 mentionnés aux articles 150 U à 150 UC.

NOTA :

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

#### - **Article 150 V**

Modifié par Loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 - art. 28 (V) JORF 31 décembre 2005

La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession de biens ou droits mentionnés aux articles 150 U à 150 UC est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

#### - **Article 150 VA**

Créé par Loi - art. 10 (V) JORF 31 décembre 2003

I. – Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation.

Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

II. – Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte.

III. – Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession.

#### - **Article 150 VB**

*Modifié par LOI n°2016-1918 du 29 décembre 2016 - art. 32*

I. – Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte, étant précisé que ce prix s'entend de l'existant et des travaux dans le cas d'une acquisition réalisée selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover. Lorsqu'une dissimulation du prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

Lorsqu'un bien a été acquis moyennant le paiement d'une rente viagère, le prix d'acquisition retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

En cas de vente ultérieure de titres reçus à l'occasion d'une opération mentionnée à l'article 150-0 B, au quatrième alinéa de l'article 150 A bis en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ou au II de l'article 150 UB, la plus-value imposable en application du I de l'article 150 UB est calculée par référence, le cas échéant, au prix ou à la valeur d'acquisition des titres échangés, diminué du montant de la soulte reçue, qui n'a pas fait l'objet d'une imposition au titre de l'année de l'échange, ou majoré de la soulte versée lors de cet échange.

En cas de cession d'un bien ou d'un droit mentionné aux articles 150 U à 150 UD, dont le droit de propriété est démembré à la suite d'une succession intervenue avant le 1er janvier 2004, le prix d'acquisition est déterminé en appliquant le barème prévu à l'article 669, apprécié à la date de la cession.

En cas de cession d'un bien ou droit mentionné aux articles 150 U à 150 UC par une fiducie, le prix d'acquisition est égal au prix d'acquisition de ce bien ou droit par la fiducie, ou, lorsqu'il s'agit d'un bien ou droit transféré dans le patrimoine fiduciaire dans les conditions de l'article 238 quater N, au prix ou à la valeur d'acquisition de celui-ci par le constituant.

En cas de cession d'un bien ou droit mentionné aux articles 150 U à 150 UC, reçu lors du transfert du patrimoine fiduciaire aux bénéficiaires à la fin de l'opération de fiducie, le prix d'acquisition est déterminé dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° de l'article 238 quater Q.

II. – Le prix d'acquisition est, sur justificatifs, majoré :

1° De toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 ;

2° Des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit définis par décret ;

3° Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux définis par décret, que le cédant peut fixer forfaitairement à 7, 5 % du prix d'acquisition dans le cas des immeubles à l'exception de ceux détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies ;

4° Des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée. Cette majoration n'est pas applicable aux cessions d'immeubles détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies ;

5° Des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir ;

6° Des frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles.

- **Article 150 VC**

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

*Modifié par LOI n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 18*

I. – La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés à l'article 150 UA est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la deuxième.

Pour l'application des abattements mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas, la durée de détention est décomptée :

1° En cas de cession de biens ou droits réalisée par une fiducie, à partir de la date d'acquisition de ces biens ou droits par la fiducie ou, si les biens ou droits ont été transférés dans le patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater N, à partir de la date d'acquisition des biens ou droits par le constituant ;

2° En cas de cession de biens ou droits reçus par le constituant initial dans les conditions prévues à l'article 238 quater Q, à partir de la date d'acquisition par le constituant de ces biens ou droits lorsqu'ils ont fait l'objet d'un transfert dans le patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater N, ou, dans le cas contraire, à partir de la date de transfert de ces biens ou droits dans le patrimoine fiduciaire ou de leur acquisition par la fiducie ;

3° En cas de cession de biens ou droits reçus par le titulaire, autre que le constituant initial, de droits représentatifs des biens ou droits du patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater Q, à partir de la date d'acquisition de ces droits lorsque les biens ou droits cédés figuraient dans le patrimoine fiduciaire à cette date, ou à partir de la date d'acquisition des biens ou droits par la fiducie dans le cas contraire.

II. – (Abrogé).

*NOTA :*

*Loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 article 1 II : Les 1° à 3° du I s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012, à l'exception des cessions de terrains nus constructibles du fait de leur classement, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente est conclue avant le 1er janvier 2013.*

*Toutefois, les mêmes 1° à 3° s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 25 août 2011 en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.*

*Modifications effectuées en conséquence des articles 1-I [2°] et 1-II de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011.*

*Loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, article 27 IV B : Les 2° à 5° du A, le B du I et le II ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir réalisés depuis le 1er janvier 2014 définis au 1° du 2 de l'article 257 du code général des impôts ou de droits s'y rapportant. Il en résulte que la version ci-dessus, antérieure à la loi du 29 décembre 2013, reste applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir.*

- **Article 150 VC**

*Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 27*

*Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 27 (V)*

I. - La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U , 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés à l'article 150 UA est réduite d'un abattement de 5 % pour chaque année de détention au-delà de la deuxième.

Pour l'application des abattements mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas, la durée de détention est décomptée :

1° En cas de cession de biens ou droits réalisée par une fiducie, à partir de la date d'acquisition de ces biens ou droits par la fiducie ou, si les biens ou droits ont été transférés dans le patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater N, à partir de la date d'acquisition des biens ou droits par le constituant ;

2° En cas de cession de biens ou droits reçus par le constituant initial dans les conditions prévues à l'article 238 quater Q, à partir de la date d'acquisition par le constituant de ces biens ou droits lorsqu'ils ont fait l'objet d'un transfert dans le patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater N, ou, dans le cas contraire, à partir de la date de transfert de ces biens ou droits dans le patrimoine fiduciaire ou de leur acquisition par la fiducie ;

3° En cas de cession de biens ou droits reçus par le titulaire, autre que le constituant initial, de droits représentatifs des biens ou droits du patrimoine fiduciaire dans les conditions prévues à l'article 238 quater Q, à partir de la date d'acquisition de ces droits lorsque les biens ou droits cédés figuraient dans le patrimoine fiduciaire à cette date, ou à partir de la date d'acquisition des biens ou droits par la fiducie dans le cas contraire.

II. - (Abrogé).

NOTA :

Loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, article 27 IV B : Les 2° à 5° du A, le B du I et le II s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1er septembre 2013, à l'exception de celles réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts ou de droits s'y rapportant. Il en résulte que la version ci-dessus, issue de la loi du 29 décembre 2013, ne s'applique pas aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir, qui restent régies par l'article 150 VC dans sa rédaction précédant la loi du 29 décembre 2013.

#### - **Article 150 VD**

*Modifié par LOI n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 - art. 1er (V)*

I. – La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits désignés aux articles 150 U à 150 UC n'est pas prise en compte.

II. – En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement et entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites d'un abattement calculé dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celui prévu aux quatre premiers alinéas du I de l'article 150 VC, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement prévu aux mêmes quatre premiers alinéas.

NOTA :

Loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 article 1 II : Les 1° à 3° du I s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012.

Toutefois, les mêmes 1° à 3° s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 25 août 2011 en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.

Loi n°2013-1278 du 29 décembre2013, article 27 IV B : Les 2° à 5° du A, le B du I et le II ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 définis au 1° du 2 de l'article 257 du code général des impôts ou de droits s'y rapportant. Il en résulte que la version ci-dessus, antérieure à la loi du 29 décembre 2013, reste applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir.

#### - **Article 150 VD**

*Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 27*

*Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 27 (V)*

I. – La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits désignés aux articles 150 U à 150 UC n'est pas prise en compte.

II. – En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement et entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites d'un abattement calculé dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celui prévu aux trois premiers alinéas du I de l'article 150 VC, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement prévu aux mêmes trois premiers alinéas.

*NOTA :*

*Loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, article 27 IV B : Les 2° à 5° du A, le B du I et le II s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1er septembre 2013, à l'exception de celles réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts ou de droits s'y rapportant. Il en résulte que la version ci-dessus, issue de la loi du 29 décembre 2013, ne s'applique pas aux plus-values réalisées au titre des cessions de terrains à bâtir, qui restent régies par l'article 150 VC dans sa rédaction précédant la loi du 29 décembre 2013.*

#### - **Article 150 VF**

*Modifié par Loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 - art. 28 (V) JORF 31 décembre 2005*

I. – L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U à 150 UC est versé par la personne physique, la société ou le groupement qui cède le bien ou le droit.

I bis. – L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée sur les parts mentionnées au a du II de l'article 150 UC est versé par l'établissement payeur pour le compte de la personne physique, de la société ou du groupement qui cède les parts.

II. – En cas de cession d'un bien ou d'un droit mentionné aux articles 150 U et 150 UB par une société ou un groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble. L'impôt acquitté par la société ou le groupement est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés.

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France est acquitté par la société ou le groupement selon les modalités prévues à l'article 244 bis A.

II bis. – En cas de cession d'un bien ou d'un droit mentionné au I et au b du II de l'article 150 UC par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies, par une société ou un groupement à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des parts détenues par les porteurs soumis à cet impôt présents à la date de la mise en paiement de la plus-value relative à la cession de ce bien ou de ce droit. L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par les porteurs est acquitté par le dépositaire du fonds de placement immobilier, pour le compte de ceux-ci.

III. – L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée lors de la cession de peuplements forestiers par une personne physique est diminué d'un abattement de 10 € par année de détention et par hectare cédé représentatif de l'impôt sur le revenu correspondant aux revenus imposables au titre de l'article 76.

Cet abattement est également applicable en cas de cessions de parts de sociétés ou groupements, qui relèvent des articles 8 à 8 ter, détenant des peuplements forestiers, à concurrence de leur valeur.

#### - **Article 150 VG**

*Modifié par Ordonnance n°2013-837 du 19 septembre 2013 - art. 26*

I. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ainsi que, le cas échéant, les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition et détermine le montant total de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

Elle est déposée :



1° Pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 U constatées par un acte, à l'appui de la réquisition de publier, de la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou de la présentation à l'enregistrement. Cette déclaration est remise sous peine de refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement ;

2° Pour les cessions des biens mentionnés aux articles 150 UA et 150 UB constatées par un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, lors de l'accomplissement de cette formalité au service des impôts dans le ressort duquel le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, au service des impôts du domicile de l'une des parties contractantes, lors de l'enregistrement. Cette déclaration est remise sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement ;

3° Pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 VI réalisées avec la participation d'un intermédiaire domicilié fiscalement en France, au service des impôts chargé du recouvrement et dans les délais prévus au 1° du I de l'article 150 VM ;

4° Dans les autres cas, au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

II. – Par dérogation au I, la déclaration est déposée :

1° Pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L. 1311-13 du code général des collectivités territoriales, à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier, à la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou à la présentation à l'enregistrement. L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier, de la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité ;

2° Pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession. L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier, de la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité ;

3° Pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 U constatées par un acte notarié, au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte, lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor ou lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité mentionnée au 1°. L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier, de la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité ;

4° Pour les cessions mentionnées au I et au b du II de l'article 150 UC réalisées directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, au service des impôts des entreprises du lieu du siège social du dépositaire, dans un délai de dix jours à compter de la date de la mise en paiement des sommes distribuées aux porteurs afférentes à ces cessions ;

5° Pour les cessions mentionnées au a du II de l'article 150 UC réalisées par un porteur de parts de fonds de placement immobilier, au service des impôts des entreprises du lieu du siège social de l'établissement payeur, dans un délai d'un mois à compter de la cession.

III. – Lorsque la plus-value est exonérée en application du II des articles 150 U et 150 UA ou par l'application de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC ou lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition, aucune déclaration ne doit être déposée sauf dans le cas où l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition est dû. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation.

Lorsque la plus-value est exonérée au titre d'une cession mentionnée au 1° du II, le contribuable cédant communique à la collectivité publique cessionnaire la nature et le fondement de cette exonération afin qu'il en soit fait mention dans l'acte passé en la forme administrative. L'absence de mention de l'exonération portée sur l'acte ne constitue pas un motif de refus de dépôt.

Lorsque la déclaration n'est pas déposée sur le fondement du 3° du II à l'appui de la réquisition de publier, de la demande d'inscription sur le livre foncier de Mayotte ou de la présentation à l'enregistrement, l'acte de cession précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, que l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté ou que la cession est constatée au profit d'une collectivité mentionnée au 1° du II et mentionne le lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclaration.

- **Article 150 VH**

*Modifié par Ordonnance n°2010-420 du 27 avril 2010 - art. 3*

I. – L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée sur les biens mentionnés aux articles 150 U à 150 UC est versé lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 150 VG.

Il est fait application, le cas échéant, des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables publics compétents.

II. – L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est payé avant l'exécution de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. A défaut de paiement préalable, le dépôt ou la formalité est refusé sauf pour les cessions mentionnées au II de l'article 150 VG. Le dépôt ou la formalité est également refusé s'il existe une discordance entre le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value figurant sur la déclaration prévue à l'article 150 VG et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

Sauf dispositions contraires, il est fait application des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues aux articles 1701 à 1704, aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 1705 et aux articles 1706 et 1711.

III. – Par dérogation au II, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est payé :

1° Pour les cessions mentionnées au 1° du II de l'article 150 VG, au bénéficiaire du service des impôts, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur, au vu de la déclaration mentionnée au 1° du II de l'article 150 VG transmise par la collectivité publique ;

2° Pour les cessions mentionnées au 3° du II de l'article 150 VG, par le vendeur ou, dans le cas des cessions à une collectivité mentionnée au 1° du II de l'article 150 VG, par le notaire, au service des impôts où la déclaration a été déposée ;

3° Pour les cessions mentionnées au 4° du II de l'article 150 VG, par le dépositaire du fonds de placement immobilier, au service des impôts des entreprises du lieu du siège social de celui-ci ;

4° Pour les cessions mentionnées au 5° du II de l'article 150 VG, par l'établissement payeur, au service des impôts des entreprises du lieu du siège social de celui-ci.

VIII : Dispositions communes aux différentes catégories de revenus

5 : Contribuables disposant de revenus professionnels ressortissant à des catégories différentes

- **Article 155**

*Modifié par LOI n°2015-1785 du 29 décembre 2015 - art. 105 (V)*

(...)

IV. – 1. Sous réserve du 2, l'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

2. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

1° Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;

2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

Pour l'application du 3°, les recettes afférentes à une location ayant commencé avant le 1er janvier 2009 ou portant sur un local d'habitation acquis ou réservé avant cette date dans les conditions prévues aux articles L. 261-2, L. 261-3, L. 261-15 ou L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation sont comptées pour un montant quintuple de leur valeur, diminué de deux cinquièmes de cette valeur par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de dix années à compter du début de celle-ci.

La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y

afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3° du présent 2. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.

## 2. Code de commerce

LIVRE Ier : Du commerce en général.

TITRE Ier : De l'acte de commerce.

### - Article L. 110-1

*Modifié par LOI n°2013-100 du 28 janvier 2013 - art. 22*

La loi répute actes de commerce :

- 1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- 2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;
- 3° Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- 4° Toute entreprise de location de meubles ;
- 5° Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- 6° Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- 7° Toute opération de change, banque, courtage, activité d'émission et de gestion de monnaie électronique et tout service de paiement ;
- 8° Toutes les opérations de banques publiques ;
- 9° Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- 10° Entre toutes personnes, les lettres de change.

TITRE II : Des commerçants.

Chapitre Ier : De la définition et du statut.

Section 1 : De la qualité de commerçant.

### - Article L. 121-1

Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.

Chapitre III : Des obligations générales des commerçants.

Section 1 : Du registre du commerce et des sociétés

Sous-section 1 : Des personnes tenues à l'immatriculation.

### - Article L. 123-1

I.-Il est tenu un registre du commerce et des sociétés auquel sont immatriculés, sur leur déclaration :

- 1° Les personnes physiques ayant la qualité de commerçant, même si elles sont tenues à immatriculation au répertoire des métiers ;
- 2° Les sociétés et groupements d'intérêt économique ayant leur siège dans un département français et jouissant de la personnalité morale conformément à l'article 1842 du code civil ou à l'article L. 251-4 ;

3° Les sociétés commerciales dont le siège est situé hors d'un département français et qui ont un établissement dans l'un de ces départements ;

4° Les établissements publics français à caractère industriel ou commercial ;

5° Les autres personnes morales dont l'immatriculation est prévue par les dispositions législatives ou réglementaires ;

6° Les représentations commerciales ou agences commerciales des Etats, collectivités ou établissements publics étrangers établis dans un département français.

II.-Figurent au registre, pour être portés à la connaissance du public, les inscriptions et actes ou pièces déposés prévus par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L. 123-2**

Nul ne peut être immatriculé au registre s'il ne remplit les conditions nécessaires à l'exercice de son activité. Les personnes morales doivent, en outre, avoir accompli les formalités prescrites par la législation et la réglementation en vigueur les concernant.

## D. Jurisprudence

- Cass. civ., 5 décembre 1961, Epoux Verrechia

LA COUR; — Sur le premier moyen : — Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué (Paris, 7 févr. 1958) et des motifs adoptés du jugement confirmé que la Société à responsabilité limitée Chasseau avait promis de vendre un fonds de commerce d'alimentation, aux époux Verrechia, qui avaient promis de l'acquérir, que la prise de possession devait s'accomplir au plus tard le 15 oct. 1956, sous la condition suspensive que la Société Chasseau aurait obtenu à cette date le renouvellement du bail des locaux où le commerce s'exploitait; qu'au cas d'inaccomplissement de leurs engagements par les époux Verrechia, ceux-ci seraient tenus de verser un dédit forfaitaire de 10 000 000 de francs; que, faute par eux de s'exécuter, ils ont été assignés par la Société Chasseau en paiement de ladite somme et que l'arrêt confirmatif a constaté la défaillance des acquéreurs et a fait droit à la demande; — Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir reconnu la validité d'une assignation en résiliation d'une convention et en paiement de dommages-intérêts, transformée en cours d'instance en une demande en exécution de la convention, qui stipulait, en cas d'inexécution, le versement d'un dédit forfaitaire, au motif qu'il ne s'agissait pas d'une demande distincte, alors que les deux demandes différaient par leur cause et leur objet et

ne tendaient pas aux mêmes fins; — Mais attendu que, si l'assignation originale tendait à obtenir la résolution de la vente et la condamnation des époux Verrechia en 10 000 000 de francs de dommages-intérêts, tandis que, par conclusions additionnelles devant les premiers juges, la Société Chasseau a ensuite demandé que les acquéreurs fussent condamnés à payer la même somme à titre de dédit forfaitaire, l'arrêt a énoncé à juste titre que les conclusions additionnelles « avaient le même objet, la condamnation au paiement de la somme de 10 000 000 de francs et la même cause, « la carence » des époux Verrechia, génératrice d'un préjudice pour la Société Chasseau, qu'il importe peu que l'assignation ait demandé explicitement la résiliation des conventions et n'ait pas visé le dédit stipulé à l'acte, puisque les conclusions modificatives et additionnelles tendaient, d'une part, implicitement à faire constater cette résiliation... et, d'autre part, à substituer en ce qui concerne la réparation demandée aux dommages-intérêts arbitrés par le juge l'allocation du dédit... lequel n'est qu'une estimation forfaitaire par les parties elles-mêmes des dommages-intérêts »; — Attendu qu'il en résulte que les conclusions additionnelles, qui procédaient directement de la demande originale et qui tendaient aux mêmes fins, ne constituaient pas une demande nouvelle et que l'arrêt les a retenues à bon droit pour y statuer; d'où il suit que le moyen est sans fondement;

Sur le second moyen : — Attendu qu'il résulte de l'arrêt

Sur le second moyen : — Attendu qu'il est encore reproché à l'arrêt d'avoir condamné les acquéreurs au paiement du dédit, malgré la condition suspensive obligeant le vendeur à communiquer aux acquéreurs, avant la date susvisée du 15 oct. 1956, une convention de renouvellement de bail, au motif que l'existence d'un nouveau bail avant ladite date résultait de présomptions graves, précises et concordantes et qu'il n'était pas nécessaire que le bail eût une date certaine, au sens de l'art. 1328 c. civ., celui-ci n'étant pas applicable en matière commerciale, alors, d'une part, que la conclusion d'un bail entre un propriétaire et un locataire commerçant constitue un acte civil, soumis aux prescriptions de l'art. 1328 précité, lesquelles n'avaient pas été observées à la date convenue et, d'autre part, que la condition suspensive visant, non pas la conclusion d'un nouveau bail, mais sa communication aux acquéreurs, la cour d'appel s'était fondée sur un motif inopérant; — Mais attendu, d'une part, que le bail fait par un propriétaire à un commerçant en vue de l'exploitation du commerce de celui-ci, prend à l'égard de ce locataire, le caractère d'un acte de commerce dont la preuve n'est pas soumise aux dispositions de l'art. 1328 c. civ.; qu'en conséquence la Société Chasseau ayant produit un nouveau bail daté du 4 oct. 1956 et enregistré le 2 novembre suivant, l'arrêt a pu déclarer que la conclusion de ce bail avant le 15 oct. 1956 résultait de présomptions souverainement appréciées par lui; — Attendu, d'autre part, que l'arrêt ayant constaté que les époux Verrechia, sommés de se présenter le 15 octobre « à l'effet de réaliser dans leur intégralité les conventions intervenues », s'y étaient volontairement refusés, aucun grief de défaut de communication du bail aux acquéreurs ne pouvait être retenu par l'arrêt; d'où il suit que le moyen est mal fondé, dans ses deux branches;

Par ces motifs, rejette.

## II. Constitutionnalité de la disposition contestée

### A. Normes de référence

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

- 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 l'égalité devant les charges publiques

- Décision n° 2015-725 DC du 29 décembre 2015, Loi de finances pour 2016

29. Considérant que le 1<sup>o</sup> du paragraphe I de l'article 121 crée dans le code général des impôts un article 223 quinquies C ; que le 1 du paragraphe I de ce dernier article impose à certaines personnes morales de souscrire, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice, une « déclaration comportant la répartition pays par pays des bénéficiaires du groupe et des agrégats économiques, comptables et fiscaux, ainsi que des informations sur la localisation et l'activité des entités le constituant » ; qu'est soumise à cette obligation la personne morale ayant son siège en France qui établit des comptes consolidés, détient ou contrôle, directement ou indirectement, une ou plusieurs entités juridiques établies hors de France ou y dispose de succursales, réalise un chiffre d'affaires annuel, hors taxes, consolidé supérieur ou égal à 750 millions d'euros et n'est pas détenue par une ou des entités juridiques situées en France et tenues au dépôt de cette déclaration, ou établies hors de France et tenues au dépôt d'une déclaration similaire en application d'une réglementation étrangère ; que le 2 du paragraphe I dispose qu'est également soumise à cette obligation la personne morale établie en France dès lors, d'une part, qu'elle est contrôlée directement ou indirectement par une personne morale établie dans un État ou territoire n'ayant pas adopté une réglementation rendant obligatoire la souscription d'une déclaration similaire à celle figurant au 1 du paragraphe I et répondant aux critères mentionnés précédemment et, d'autre part, qu'elle a été désignée par le groupe à cette fin ou qu'elle ne peut démontrer qu'une autre entité du groupe a été désignée à cette même fin ; que le 3 du paragraphe I prévoit que la déclaration peut, sous condition de réciprocité, faire l'objet d'un échange avec d'autres États ; que le paragraphe II dispose que la liste des États ou territoires ayant adopté une réglementation rendant obligatoire une déclaration similaire à celle prévue au paragraphe I et ayant conclu un accord, qu'ils respectent, d'échange automatique de ces informations, est fixée par un arrêté ;

30. Considérant que, selon les députés requérants, ces dispositions portent atteinte au principe d'égalité devant la loi dès lors qu'elles ont pour effet d'instaurer des obligations déclaratives différentes entre une société mère ayant son siège en France et une société contrôlée par une société ayant son siège à l'étranger ; qu'en effet, la seconde serait soumise à une formalité impossible dans la mesure où elle serait dans l'incapacité de produire des informations qui ne lui auraient pas été transmises par sa société mère ; que la liberté d'entreprendre serait également méconnue dans la mesure où les sociétés sont contraintes de divulguer des informations stratégiques pouvant être transmises à des États étrangers sans qu'il soit garanti que ces États respecteront le caractère confidentiel de ces informations ;

31. Considérant, en premier lieu, que les dispositions contestées imposent la même obligation déclarative à une société mère ayant son siège en France et répondant aux critères fixés au 1 du paragraphe I de l'article 223

quinquies C du code général des impôts et à une société établie en France contrôlée par une société ayant son siège à l'étranger et répondant aux mêmes critères ; que, par suite, ces dispositions, qui ne créent pas de différence de traitement, ne portent pas atteinte au principe d'égalité ;

32. Considérant, en second lieu, qu'il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

33. Considérant que les dispositions contestées se bornent à imposer à certaines sociétés de transmettre à l'administration des informations relatives à leur implantation et des indicateurs économiques, comptables et fiscaux de leur activité ; que ces éléments, s'ils peuvent être échangés avec les États ou territoires ayant conclu un accord en ce sens avec la France, ne peuvent être rendus publics ; que, par suite, ces dispositions ne portent aucune atteinte à la liberté d'entreprendre ;

34. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le 1° du paragraphe I de l'article 121, qui ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle, doit être déclaré conforme à la Constitution ;

- **Décision n° 2016-592 OPC du 21 octobre 2016, Mme Françoise B. [Recours en récupération des frais d'hébergement et d'entretien des personnes handicapées]**

- Sur les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques :

5. La requérante reproche aux dispositions contestées d'établir une différence de traitement, pour l'exemption du recours en récupération, d'une part, entre les frères et sœurs du bénéficiaire de l'aide sociale et certains de ses héritiers, d'autre part, entre les personnes handicapées et les personnes âgées et, enfin, entre les personnes handicapées elles-mêmes selon leur lieu d'hébergement. Cette différence de traitement méconnaîtrait les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

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 ». Ce 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. Le législateur a entendu conférer à l'aide sociale un caractère subsidiaire. En effet, elle n'est versée que pour compléter les ressources propres du demandeur en cas de carence des débiteurs de la créance d'aliments préalablement sollicités. Les prestations fournies à ce titre font l'objet, en application de l'article L. 132-8 du code de l'action sociale et des familles, d'un recours en récupération par la personne publique ayant attribué l'aide sociale. Selon ces dispositions, le recours est exercé contre le bénéficiaire revenu à meilleure fortune, contre sa succession ou contre le donataire et le légataire.

9. L'article L. 344-5 du même code fixe les conditions financières de la prise en charge des frais d'hébergement et d'entretien des personnes handicapées accueillies dans les établissements sociaux et médico-sociaux mentionnés au b du 5° et au 7° du paragraphe I de l'article L. 312-1 de ce code. Ces frais sont à la charge, en premier lieu, de l'intéressé et, pour le surplus éventuel, de l'aide sociale. Le 2° de l'article L. 344-5 précise que cette aide sociale est versée sans sollicitation préalable des droits alimentaires et prévoit un recours en récupération limité sur le patrimoine du bénéficiaire et sur sa succession. Ainsi, le recours en récupération est exclu non seulement à l'égard du bénéficiaire revenu à meilleure fortune mais aussi à l'égard de certains de ses héritiers : son conjoint, ses enfants, ses parents, ses légataires ou donataires et toute autre personne ayant assumé de façon effective et constante sa prise en charge.

10. En premier lieu, en exemptant certaines personnes du recours en récupération instauré par l'article L. 132-8 du code de l'action sociale et des familles, le législateur a entendu tenir compte d'une part, de l'aide apportée à la personne handicapée bénéficiaire de l'aide sociale et, d'autre part, de la proximité particulière des personnes exemptées avec elle. Il a distingué, parmi les héritiers, ceux qui ont effectivement assumé la prise en charge de



l'intéressée, ceux, parents, enfants ou conjoint, qui peuvent être présumés l'avoir fait, parce qu'ils sont tenus à son égard par une obligation alimentaire légale, et ceux, donataires ou légataires, qui lui sont liés par une proximité particulière que manifeste la gratification qu'elle leur a consentie. La distinction ainsi opérée avec les autres héritiers repose sur des critères objectifs et rationnels en rapport direct avec l'objet de la loi.

11. En deuxième lieu, les personnes handicapées n'étant pas placées dans la même situation que les personnes âgées au regard des exigences de leur prise en charge par l'aide sociale, le législateur pouvait, sans méconnaître le principe d'égalité, prévoir des modalités différentes de récupération de l'aide sociale dans l'un et l'autre cas.

12. En dernier lieu, l'article L. 344-5-1 du code de l'action sociale et des familles étend aux personnes handicapées hébergées dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou des unités de soins de longue durée le régime d'exemption de recours en récupération prévu à l'article L. 344-5 dans deux situations : lorsque les intéressées étaient précédemment hébergées dans un établissement dédié au handicap ou lorsque leur incapacité a été reconnue au moins égale à un pourcentage fixé par décret avant leurs soixante-cinq ans. Les personnes handicapées âgées peuvent être prises en charge au titre de l'aide sociale, soit en raison de leur handicap, soit en raison de leur âge. En faisant prévaloir, selon le cas, l'âge ou le handicap, le législateur a retenu des critères objectifs et rationnels en rapport direct avec l'objet de la loi.

13. Il résulte de ce qui précède que les griefs tirés de la méconnaissance des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques doivent être écartés.

- **Décision n° 2016-609 QPC du 27 janvier 2017, Société Comptoir de Bonneterie Rafco [Crédit d'impôt collection]**

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. La présente question a été soulevée lors de la contestation par la société requérante de cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés mises à sa charge au titre de l'exercice clos en 2008. Dès lors, le Conseil constitutionnel est saisi du h du paragraphe II de l'article 244 quater B du code général des impôts, dans sa rédaction résultant de la loi du 25 décembre 2007 mentionnée ci-dessus.

2. Le paragraphe II de l'article 244 quater B du code général des impôts, dans cette rédaction, énumère les « dépenses de recherche ouvrant droit au crédit d'impôt » prévu au paragraphe I. Selon le h de ce paragraphe II, comptent parmi celles-ci : « Les dépenses liées à l'élaboration de nouvelles collections exposées par les entreprises industrielles du secteur textile-habillement-cuir et définies comme suit :

« 1° Les salaires et charges sociales afférents aux stylistes et techniciens des bureaux de style directement et exclusivement chargés de la conception de nouveaux produits et aux ingénieurs et techniciens de production chargés de la réalisation de prototypes ou d'échantillons non vendus ;

« 2° Les dotations aux amortissements des immobilisations créées ou acquises à l'état neuf qui sont directement affectées à la réalisation d'opérations visées au 1° ;

« 3° Les autres dépenses de fonctionnement exposées à raison de ces mêmes opérations ; ces dépenses sont fixées forfaitairement à 75 p. 100 des dépenses de personnel mentionnées au 1° ;

« 4° Les frais de dépôt des dessins et modèles.

« 5° Les frais de défense des dessins et modèles, dans la limite de 60 000 euros par an ».

3. La société requérante reproche à ces dispositions de méconnaître les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques. Selon elle, en réservant le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'élaboration de nouvelles collections aux seules entreprises industrielles, le législateur a créé, au détriment des entreprises commerciales, une différence de traitement injustifiée.

4. La question prioritaire de constitutionnalité porte donc sur le mot « industrielles » figurant au premier alinéa du h du paragraphe II de l'article 244 quater B du code général des impôts.

5. 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.

6. 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.

7. Les dispositions contestées permettent aux entreprises industrielles du secteur « textile-habillement-cuir » de bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des dépenses exposées pour l'élaboration de nouvelles collections. En adoptant ces dispositions, le législateur a entendu, par l'octroi d'un avantage fiscal, soutenir l'industrie manufacturière en favorisant les systèmes économiques intégrés qui allient la conception et la fabrication de nouvelles collections. En réservant le bénéfice de cet avantage aux entreprises industrielles, qui sont dans une situation différente des entreprises commerciales, le législateur s'est fondé sur un critère objectif et rationnel en rapport avec l'objet de la loi. Par conséquent, les griefs tirés de la méconnaissance des articles 6 et 13 de la Déclaration de 1789 doivent être écartés.

8. Le mot « industrielles » figurant au premier alinéa du h du paragraphe II de l'article 244 quater B du code général des impôts, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit donc être déclaré conforme à la Constitution.

- **Décision n° 2017-638 QPC du 16 juin 2017, M. Gérard S. [Sursis d'imposition en cas d'échanges de titres avec soulte]**

1. Le troisième alinéa de l'article 150-0 B du code général des impôts, dans sa rédaction résultant de la loi du 29 décembre 2012 mentionnée ci-dessus, prévoit : « Les échanges avec soulte demeurent soumis aux dispositions de l'article 150-0 A lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus ».

2. Le requérant reproche, en premier lieu, aux dispositions contestées de méconnaître le principe d'égalité devant les charges publiques. En effet, en subordonnant le bénéfice du sursis d'imposition prévu au premier alinéa de l'article 150-0 B du code général des impôts au fait que le montant de la soulte reçue à l'occasion de l'opération d'échanges de titres ne dépasse pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus, le troisième alinéa du même article 150-0 B créerait un effet de seuil excessif. Ce dernier serait manifestement contraire à l'objectif poursuivi et ne tiendrait pas compte des capacités contributives des assujettis. En second lieu, le requérant soutient que les dispositions contestées créeraient, en méconnaissance du principe d'égalité devant la loi, une différence de traitement injustifiée entre des opérations d'échanges de titres d'un même montant, selon qu'elles s'accompagnent ou non de l'émission d'une prime.

3. 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. Il n'en résulte pas pour autant que le principe d'égalité oblige à traiter différemment des personnes se trouvant dans des situations différentes.

4. 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.

5. En application de l'article 150-0 A du code général des impôts, la plus-value qu'une personne physique retire d'une cession de titres est soumise à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de sa réalisation. Toutefois, le contribuable peut bénéficier, en vertu de l'article 150-0 B du même code, d'un sursis d'imposition si cette cession intervient, notamment, dans le cadre d'une opération d'échange de titres. Selon le troisième alinéa de ce même article, sont cependant exclus du bénéfice de ce sursis d'imposition les échanges avec soulte, lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

6. En premier lieu, en instaurant le sursis d'imposition prévu à l'article 150-0 B du code général des impôts, le législateur a entendu favoriser les restructurations d'entreprises susceptibles d'intervenir par échanges de titres. Toutefois, il a voulu éviter, au nom de la lutte contre l'évasion fiscale, que bénéficient d'un tel sursis d'imposition celles de ces opérations qui ne se limitent pas à un échange de titres, mais dégagent également une

proportion significative de liquidités. À cette fin, poursuivant ces buts d'intérêt général, il a prévu que les plus-values résultant de tels échanges avec soulte soient soumises à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange, lorsque le montant des liquidités correspondant à la soulte dépasse une certaine limite.

7. En deuxième lieu, 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. En faisant référence, pour définir la limite au-delà de laquelle le sursis d'imposition est exclu, à la valeur nominale des titres reçus en échange, le législateur a retenu un élément qui rend compte de l'importance de l'opération d'échange de titres au regard du capital social de l'entreprise qui fait l'objet de la restructuration. Le législateur n'était à cet égard pas tenu de définir cette limite en fonction de la valeur vénale des titres reçus en échange, laquelle tient compte de la prime d'émission. Dès lors, en fixant à 10 % de la valeur nominale le montant de la soulte au-delà duquel il n'est pas possible de bénéficier du sursis d'imposition, il s'est fondé sur un critère objectif et rationnel en rapport avec l'objectif poursuivi. Les dispositions contestées, qui ne créent pas d'effets de seuil manifestement disproportionnés, ne font pas peser sur les assujettis, s'agissant de conditions requises pour bénéficier d'un sursis d'imposition, une charge excessive au regard de leurs facultés contributives.

8. En troisième lieu, le principe d'égalité devant la loi n'imposait pas au législateur de traiter différemment les opérations d'échange de titres selon qu'elles s'accompagnent ou non de l'émission d'une prime.

9. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées n'entraînent pas de rupture caractérisée de l'égalité devant la loi et devant les charges publiques. Les griefs tirés de la méconnaissance de ces principes doivent être écartés.

10. Le troisième alinéa de l'article 150-0 B du code général des impôts, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme 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]**

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. La présente question a été soulevée lors d'un litige relatif à l'imposition de l'indemnité compensatrice versée à un agent général d'assurances à l'occasion de la cessation de ses fonctions le 30 juin 2015. Dès lors, le Conseil constitutionnel est saisi du c du 1 du paragraphe V de l'article 151 septies A du code général des impôts, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance du 25 juillet 2013 mentionnée ci-dessus.

2. En vertu du paragraphe V de l'article 151 septies A du code général des impôts, l'indemnité compensatrice versée à un agent général d'assurances exerçant à titre individuel par la compagnie qu'il représente, lors de la cessation de son mandat, bénéficie du régime d'exonération prévu par le paragraphe I du même article, sous réserve notamment du respect de la condition suivante, définie au c du 1 du paragraphe V : « L'activité est intégralement poursuivie dans les mêmes locaux par un nouvel agent général d'assurances exerçant à titre individuel et dans le délai d'un an ».

3. Selon les requérants, ces dispositions méconnaîtraient les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques, dans la mesure où l'exonération qu'elles instituent au bénéfice des agents généraux d'assurances qui cessent leur activité est subordonnée à la poursuite de l'activité par un nouvel agent général d'assurances exerçant à titre individuel. Cette condition, d'une part, ne constituerait pas un critère objectif et rationnel au regard du but poursuivi par le législateur et, d'autre part, créerait une différence de traitement injustifiée entre l'agent général dont l'activité est reprise par un nouvel agent exerçant à titre individuel et celui dont l'activité est reprise par plusieurs agents ou par un seul agent exerçant sous forme sociétaire.

4. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur 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.

- 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.