

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 juin 1971.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Finances, du Contrôle budgétaire et des Comptes économiques de la Nation (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, portant réforme du régime fiscal des profits de construction,*

Par M. Marcel PELLENC,

Sénateur,

*Rapporteur général.*

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Alex Roubert, président ; Yvon Coudé du Foresto, Georges Portmann, André Dulin, vice-présidents ; Jacques Descours Desacres, Max Monichon, Geoffroy de Montalembert, secrétaires ; Marcel Pellenc, rapporteur général ; André Armengaud, Jean Bardol, Jean Berthoin, Edouard Bonnefous, Jean-Eric Bousch, André Colin, Antoine Courrière, André Diligent, Paul Driant, Yves Durand, Marcel Fortier, Lucien Gautier, Henri Henneguella, Gustave Héon, Roger Houdet, Michel Kistler, Modeste Legouez, Marcel Martin, René Monory, Paul Pauly, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Joseph Raybaud, Paul Ribeyre, Jean Sauvage, Robert Schmitt, Charles Suran, Louis Talamoni, Henri Tournan.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 1717, 1783 et in-8° 432.

Sénat : 316 (1970-1971).

---

Fiscalité immobilière. — Construction - Impôt sur le revenu.

Mesdames, Messieurs,

Afin d'encourager le placement des capitaux dans le domaine de la construction, un certain nombre de dispositions plus favorables que l'application stricte du régime fiscal de droit commun ont été prévues en faveur des profits tirés des placements ainsi effectués. Ces dispositions ont, toutefois, un caractère temporaire. Elles doivent venir, en principe, à expiration le 31 décembre 1971.

Le présent projet de loi a pour objet de définir le nouveau régime fiscal applicable après cette date aux profits de l'espèce. Néanmoins, il s'agit encore d'un régime provisoire, mais d'une assez longue durée, puisqu'il est proposé de l'instituer pour dix ans. Il est, du reste, certain qu'étant donné les délais inhérents aux opérations de construction, il est souhaitable de disposer d'un régime fiscal ayant une certaine stabilité, toute précarité en la matière étant, évidemment, nuisible au développement de ce secteur de l'activité économique.

Le nouveau régime comporte deux séries de dispositions, suivant qu'il s'agit de sociétés ou de personnes physiques. Chacune de ces catégories de dispositions fait l'objet d'un article distinct (article premier et article 2) ; un troisième article a trait aux mesures d'application.

Votre Commission des Finances n'a pas apporté de modifications au texte qui lui était soumis.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier.*

#### **Régime fiscal des profits de construction réalisés par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés.**

**Texte. — I. — 1.** Les bénéfices que les entreprises de construction de logements passibles de l'impôt sur les sociétés retirent des ventes d'immeubles achevés ou assimilées peuvent n'être soumis audit impôt lors de leur réalisation que sur 30 % de leur montant, si le solde en est porté à un compte de réserve spéciale.

2. Les prélèvements opérés sur cette réserve donnent lieu au paiement de l'impôt sur les sociétés lorsque les bénéfices correspondants y sont portés depuis moins de sept ans. L'impôt est dû sur la moitié ou sur la totalité des sommes prélevées selon qu'elles figurent ou non à la réserve depuis quatre ans au moins ; dans le second cas, il est majoré des intérêts de retard prévus à l'article 1734 du Code général des impôts, décomptés à partir de la clôture de l'exercice de réalisation du bénéfice.

3. Les entreprises de construction de logements visées au 1 ci-dessus s'entendent de celles qui ont pour seule activité la construction pour leur compte d'immeubles dont la superficie globale est réservée pour les trois quarts au moins à l'habitation ; la proportion des trois quarts s'apprécie sur l'ensemble des constructions achevées ou vendues soit à terme, soit en état futur d'achèvement, au cours de la période de trois ans prenant fin à la clôture de l'exercice.

Toutefois, dans la limite de 10 % de leurs fonds propres, ces entreprises peuvent placer leurs disponibilités ou effectuer, sous forme de prises de participations, des investissements se rattachant à leur activité et qui seront définis par décret.

**II. — 1.** Le régime défini au I. — 1 et 2 est applicable aux bénéfices provenant de ventes d'immeubles achevés ou assimilées qui sont réalisées par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés et dont la construction au sens du I. — 3 ne constitue pas l'activité exclusive, à la double condition que ces immeubles soient affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie et que les disponibilités dégagées par ces ventes soient réinvesties avant deux ans dans des opérations de même nature. Si cette dernière condition cesse d'être remplie moins de sept ans après la réalisation des bénéfices, l'impôt sur les sociétés est établi selon les modalités prévues au I. — 2.

2. Les dispositions du 1 s'appliqueront aux entreprises qui cessent d'avoir pour seule activité la construction au sens du I. — 3, en particulier pour les bénéfices qui figurent au compte de réserve spéciale à la date de leur modification d'activité.

**III. — 1.** Les dispositions des I et II sont applicables aux bénéfices réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981, sous réserve des dispositions de l'article 219-III modifié du Code général des impôts.

Les bénéfices placés sous le régime de l'exonération sous condition de emploi prévue à l'article 238 *octies* sont rattachés aux résultats de l'exercice en cours lors de leur distribution.

Ils sont retenus :

— pour la moitié de leur montant, lorsque cette distribution intervient plus de quatre ans mais moins de sept ans après leur réalisation ;

— pour 30 % de leur montant, lorsque cette distribution intervient sept ans au moins après leur réalisation.

*Commentaires.* — Les profits de construction réalisés par une entreprise industrielle ou commerciale bénéficient à l'heure actuelle d'un régime spécial, lorsqu'ils se rapportent à des immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation. Dans le cas général ces profits échappent à toute imposition tant qu'ils font l'objet d'un emploi et demeurent investis dans l'entreprise. En revanche, lorsqu'une société met fin au emploi de ses bénéfices de construction et veut les mettre en distribution, ces bénéfices sont frappés de l'impôt au taux normal. Toutefois, lorsqu'ils résultent d'une opération réalisée à titre accessoire par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés, les profits de l'espèce sont, en l'absence de emploi, taxés au taux réduit de 25 %.

Le nouveau régime proposé supprime, en premier lieu, le système de l'impôt au taux réduit de 25 % pour les profits à titre accessoire ; dorénavant, un régime unique s'appliquera aux bénéfices provenant d'opérations de construction d'immeubles d'habitation effectuées par toutes les sociétés, à quelque titre que ce soit.

Ce nouveau régime est caractérisé par l'institution d'une taxation de base au taux normal de l'impôt sur les sociétés, soit 50 %, frappant 30 % du bénéfice réalisé, et par une exonération partielle du solde de ce bénéfice, si le solde est réinvesti. Cette exonération est modulée en fonction de la durée de l'investissement dans les conditions ci-après :

— si les prélèvements opérés sur les bénéfices réinvestis sont effectués après plus de sept ans, ils sont exonérés d'impôt ;

— lorsque ces prélèvements sont effectués au bout de quatre ans, ils sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour la moitié de leur montant ;

— dans le cas où le délai serait inférieur à quatre ans, les sommes prélevées seraient non seulement intégralement soumises à l'impôt sur les sociétés, mais majorées des intérêts de retard décomptés à partir de la clôture de l'exercice de réalisation du bénéfice.

Quant à la constatation matérielle du remploi, elle sera effectuée de la manière suivante :

Lorsqu'il s'agira d'entreprises qui ont pour objet exclusif la construction d'immeubles dont la superficie globale est réservée pour les trois quarts au moins à l'habitation, l'investissement sera constaté par la simple inscription à un compte de réserve spécial. Ce système est beaucoup plus simple que celui existant à l'heure actuelle, qui nécessite une justification de toutes les opérations de remploi.

Dans le cas, au contraire, de bénéfices réalisés par des sociétés dont l'objet exclusif n'est pas la construction de logements, le nouveau régime ne pourra être accordé que si l'entreprise justifie avoir réinvesti dans le délai de deux ans les disponibilités dégagées par une opération de vente d'immeubles d'habitation dans des opérations de même nature.

Le nouveau régime s'appliquerait aux profits de construction réalisés au plus tard le 31 décembre 1981.

Toutefois des mesures transitoires sont prévues pour assurer la liaison entre le régime en vigueur et ce nouveau régime. Il s'agit, en effet, de préciser le sort des bénéfices ayant déjà fait l'objet de remploi et qui seront distribués à l'avenir.

Dans cette hypothèse, ces bénéfices seront rattachés aux résultats de l'exercice en cours lors de leur distribution, et seront retenus pour le calcul de l'impôt, à concurrence de :

— 50 % de leur montant, lorsque la distribution intervient plus de quatre ans, mais moins de sept ans, après la réalisation desdits bénéfices ;

— 30 % de leur montant, lorsque la distribution intervient sept ans au moins après cette réalisation.

\*  
\* \*

Dans l'ensemble, le nouveau régime apparaît plus avantageux que celui actuellement en vigueur pour les sociétés intéressées. En effet, alors que dans la situation présente les entreprises sont tenues, si elles désirent bénéficier de la franchise fiscale, à un remploi indéfini de leurs profits, elles pourront à l'avenir « sortir » de ce système dans des conditions avantageuses, sous réserve que

la distribution des bénéfices soit différée d'au moins quatre ans. Dans ce cas, elles ne supporteront l'impôt qu'à un taux réel de 32,5 % au lieu de 50 %, et, si la distribution est différée de sept ans, le taux réel de la taxation sera ramené à 15 %.

## Article 2.

**Régime fiscal des profits de construction réalisés par les personnes physiques, les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu et, à titre accessoire, par les sociétés étrangères.**

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

I. — 1. Le taux du prélèvement prévu à l'article 235 *quater* du Code général des impôts est fixé à 30 %.

2. Ce prélèvement libère de l'impôt sur le revenu la fraction des profits de construction qui n'excède pas un montant de 400.000 F apprécié sur une période de quatre ans, aux deux seules conditions qu'ils proviennent de ventes portant sur des immeubles achevés ou assimilés et que ces immeubles soient affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

La limite de 400.000 F s'apprécie chaque année en faisant masse des profits soumis au prélèvement libérateur de 30 % et réalisés au cours de ladite année et des trois années antérieures.

3. Le prélèvement visé aux 1 et 2 est étendu aux profits de construction réalisés par les entreprises industrielles et commerciales relevant de l'impôt sur le revenu.

II. — Les dispositions du I. — 1 sont applicables aux profits de construction réalisés en France par les sociétés étrangères qui n'y ont pas d'établissement et dont l'activité principale est exercée à l'étranger. Toutefois, le Ministre de l'Economie et des Finances pourra, dans des conditions fixées par arrêté, subordonner le caractère libérateur du prélèvement à la justification par la société qu'elle n'est pas sous le contrôle direct ou indirect de personnes physiques ou morales résidant en France.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
et proposé par votre commission.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

III. — 1. Les dispositions ci-dessus sont applicables aux profits réalisés jusqu'au 31 décembre 1981 à l'occasion de la cession d'immeubles pour lesquels la délivrance du permis de construire ou le dépôt de la déclaration qui en tient lieu sont postérieurs au 31 décembre 1971.

2. Les profits que les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ont placés sous le régime de l'exonération conditionnelle prévus à l'article 238 octies du Code général des impôts, sont soumis à cet impôt au taux de 30 % lorsqu'ils sont dégagés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981 à l'occasion de l'aliénation d'un bien acquis en remploi.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
et proposé par votre commission.**

Conforme.

*Elles sont également applicables, à la demande expresse des redevables concernés, aux profits réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981 et provenant de la cession d'immeubles pour lesquels la délivrance du permis de construire ou le dépôt de la déclaration qui en tient lieu sont antérieurs au 31 décembre 1971 et postérieurs au 1<sup>er</sup> juin 1971.*

Conforme.

**Commentaires. — A. — PROFITS RÉALISÉS PAR DES PERSONNES  
PHYSIQUES :**

Dans le régime en vigueur, les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'immeubles ou de fractions d'immeubles donnent lieu à la perception d'un prélèvement de 25 % de leur montant, prélèvement qui est libératoire de toute autre imposition, sous réserve que les conditions suivantes soient remplies :

— le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations se rattachant à la construction immobilière ;

— les plus-values soumises au prélèvement ne doivent pas constituer la source normale de ses revenus ;

— les immeubles cédés ne doivent pas figurer à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale ;

— ces immeubles doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et doivent être au moment de la cession achevés ou en voie de futur achèvement.

Le nouveau régime proposé comporte par rapport à la situation présente les modifications ci-après :

1° Le taux du prélèvement libératoire est porté de 25 à 30 % ;

2° Les conditions pour l'application de ce prélèvement sont réduites à deux :

- les profits doivent provenir d'une vente portant sur des immeubles achevés ou d'une vente assimilée ;
- les immeubles doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

De ce fait, certains profits qui ne bénéficiaient pas jusqu'à présent du prélèvement libératoire — par exemple ceux réalisés par une entreprise industrielle ou commerciale soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques — vont pouvoir y être assujettis.

3° Le prélèvement libératoire n'est applicable que pour la fraction des profits de construction n'excédant pas un montant de 400.000 F, apprécié sur une période de quatre ans. Par conséquent, dans la mesure où des profits dépasseraient cette limite, le surplus serait imposable dans les conditions du droit commun.

#### B. — PROFITS RÉALISÉS PAR DES SOCIÉTÉS ÉTRANGÈRES :

Le régime actuel accorde le bénéfice du prélèvement libératoire aux profits de constructions réalisés en France par des sociétés étrangères qui n'y ont pas d'établissement et dont l'activité principale est exercée à l'étranger. Cette mesure est maintenue, mais, comme pour les personnes physiques, le taux du prélèvement est porté de 25 à 30 %. Par ailleurs, pour éviter les fraudes, les sociétés dont il s'agit pourront être astreintes à justifier qu'elles ne sont pas sous le contrôle direct ou indirect de résidents français.

#### C. — DATE D'EFFET DU NOUVEAU RÉGIME :

Le nouveau régime s'appliquera aux profits réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1982 à l'occasion de la cession d'immeubles pour lesquels la délivrance du permis de construire — ou le dépôt de la déclaration en tenant lieu — est postérieure au 31 décembre 1971.

Lors du débat en première lecture devant l'Assemblée Nationale, cette disposition a été complétée par le vote d'un amendement présenté par la Commission des Finances et prévoyant que le nouveau régime s'appliquerait également, sur la demande expresse des redevables concernés, aux profits réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 1972 et le 31 décembre 1981 et provenant de la cession d'immeubles pour lesquels la date de délivrance du permis de construire est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 1971 et le 31 décembre 1971. Il a semblé, en effet, que l'on pouvait craindre que certains professionnels de la construction, en vue de bénéficier du nouveau régime, ne soient enclins à reporter au premier trimestre de l'année 1972 les demandes de permis de construire qu'ils entendaient présenter au cours du deuxième trimestre de 1971 et qu'il n'en résulte ainsi un ralentissement momentané dans le lancement d'opérations nouvelles.

D. — PROFITS RÉALISÉS PAR DES ENTREPRISES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES NON SOUMISES A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS :

Ainsi que l'on vient de l'indiquer, les entreprises industrielles ou commerciales à caractère personnel qui, jusqu'à présent, étaient, du point de vue des profits de construction, soumises au régime des sociétés, vont être placées dans la même situation que les autres contribuables. Il convient donc de régler les modalités de leur imposition dans le cas où, sous l'empire de la législation en vigueur, elles ont bénéficié d'exonérations sous condition de emploi et où elles viendraient à l'avenir à renoncer à effectuer ce emploi. Il est prévu que, dans cette hypothèse, elles seront soumises à un prélèvement fiscal au taux de 30 % sur le montant des profits réalisés à l'occasion de l'aliénation, entre le 1<sup>er</sup> janvier 1972 et le 31 décembre 1981, d'un bien acquis en emploi.

\*

\* \*

Contrairement à la situation qui est faite aux sociétés par le nouveau régime, celui-ci apparaît en ce qui concerne les personnes physiques devoir être dans le cas de constructions effectuées à titre occasionnel moins favorable que l'ancien. En effet, d'une part, le taux du prélèvement forfaitaire est relevé de 25 à 30 %, d'autre part,

l'avantage fiscal est plafonné à un montant total de profits réalisés en quatre ans de 400.000 F, soit, par conséquent, une moyenne de 100.000 F par an. Il est, par contre, plus avantageux pour les particuliers effectuant à titre habituel de telles opérations puisque ceux-ci vont dorénavant se trouver placés sous le régime applicable aux personnes physiques au lieu d'être assimilés sur ce point aux personnes morales.

### *Article 3.*

#### **Mesures d'application.**

**Texte.** — Des décrets fixent les conditions d'application de la présente loi.

*Commentaires.* — Cet article, selon une formule traditionnelle, prévoit que des décrets détermineront les conditions d'application de la présente loi.

## PROJET DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Article premier.

I. — 1. Les bénéfices que les entreprises de construction de logements passibles de l'impôt sur les sociétés retirent des ventes d'immeubles achevés ou assimilées peuvent n'être soumis audit impôt lors de leur réalisation que sur 30 % de leur montant, si le solde en est porté à un compte de réserve spéciale.

2. Les prélèvements opérés sur cette réserve donnent lieu au paiement de l'impôt sur les sociétés lorsque les bénéfices correspondants y sont portés depuis moins de sept ans. L'impôt est dû sur la moitié ou sur la totalité des sommes prélevées selon qu'elles figurent ou non à la réserve depuis quatre ans au moins ; dans le second cas, il est majoré des intérêts de retard prévus à l'article 1734 du Code général des impôts, décomptés à partir de la clôture de l'exercice de réalisation du bénéfice.

3. Les entreprises de construction de logements visées au 1 ci-dessus s'entendent de celles qui ont pour seule activité la construction pour leur compte d'immeubles dont la superficie globale est réservée pour les trois quarts au moins à l'habitation ; la proportion des trois quarts s'apprécie sur l'ensemble des constructions achevées ou vendues soit à terme, soit en état futur d'achèvement, au cours de la période de trois ans prenant fin à la clôture de l'exercice.

Toutefois, dans la limite de 10 % de leurs fonds propres, ces entreprises peuvent placer leurs disponibilités ou effectuer, sous forme de prises de participations, des investissements se rattachant à leur activité et qui seront définis par décret.

II. — 1. Le régime défini au I. — 1 et 2 est applicable aux bénéfices provenant de ventes d'immeubles achevés ou assimilées qui sont réalisées par les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés et dont la construction au sens du I. — 3 ne constitue pas l'activité exclusive, à la double condition que ces immeubles

soient affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie et que les disponibilités dégagées par ces ventes soient réinvesties avant deux ans dans des opérations de même nature. Si cette dernière condition cesse d'être remplie moins de sept ans après la réalisation des bénéfiques ; l'impôt sur les sociétés est établi selon les modalités prévues au I. — 2.

2. Les dispositions du 1 s'appliqueront aux entreprises qui cessent d'avoir pour seule activité la construction au sens du I. — 3, en particulier pour les bénéfiques qui figurent au compte de réserve spéciale à la date de leur modification d'activité.

III. — 1. Les dispositions des I et II sont applicables aux bénéfiques réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981, sous réserve des dispositions de l'article 219-III modifié du Code général des impôts.

2. Les bénéfiques placés sous le régime de l'exonération sous condition de emploi prévue à l'article 238 *octies* sont rattachés aux résultats de l'exercice en cours lors de leur distribution.

Ils sont retenus :

— pour la moitié de leur montant, lorsque cette distribution intervient plus de quatre ans mais moins de sept ans après leur réalisation ;

— pour 30 % de leur montant, lorsque cette distribution intervient sept ans au moins après leur réalisation.

## Art. 2.

I. — 1. Le taux du prélèvement prévu à l'article 235 *quater* du Code général des impôts est fixé à 30 %.

2. Ce prélèvement libère de l'impôt sur le revenu la fraction des profits de construction qui n'excède pas un montant de 400.000 F apprécié sur une période de quatre ans, aux deux seules conditions qu'ils proviennent de ventes portant sur des immeubles achevés ou assimilées et que ces immeubles soient affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

La limite de 400.000 F s'apprécie chaque année en faisant masse des profits soumis au prélèvement libératoire de 30 % et réalisés au cours de ladite année et des trois années antérieures.

3. Le prélèvement visé aux 1 et 2 est étendu aux profits de construction réalisés par les entreprises industrielles et commerciales relevant de l'impôt sur le revenu.

II. — Les dispositions du I. — 1 sont applicables aux profits de construction réalisés en France par les sociétés étrangères qui n'y ont pas d'établissement et dont l'activité principale est exercée à l'étranger. Toutefois, le Ministre de l'Economie et des Finances pourra, dans des conditions fixées par arrêté, subordonner le caractère libératoire du prélèvement à la justification par la société qu'elle n'est pas sous le contrôle direct ou indirect de personnes physiques ou morales résidant en France.

III. — 1. Les dispositions ci-dessus sont applicables aux profits réalisés jusqu'au 31 décembre 1981 à l'occasion de la cession d'immeubles pour lesquels la délivrance du permis de construire ou le dépôt de la déclaration qui en tient lieu sont postérieurs au 31 décembre 1971.

Elles sont également applicables, à la demande expresse des redevables concernés, aux profits réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981 et provenant de la cession d'immeubles pour lesquels la délivrance du permis de construire ou le dépôt de la déclaration qui en tient lieu sont antérieurs au 31 décembre 1971 et postérieurs au 1<sup>er</sup> juin 1971.

2. Les profits que les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ont placés sous le régime de l'exonération conditionnelle prévu à l'article 238 *octies* du Code général des impôts, sont soumis à cet impôt au taux de 30 % lorsqu'ils sont dégagés du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981 à l'occasion de l'aliénation d'un bien acquis en emploi.

### Art. 3.

Des décrets fixent les conditions d'application de la présente loi.