

# SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE OUVERTE LE 27 DECEMBRE 1962

Annexe au procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance du 20 février 1963.

## 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 AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,*

Par M. Marcel PELLENC,

Sénateur,  
Rapporteur général.

Mesdames, Messieurs,

Après la seconde lecture par l'Assemblée Nationale du projet de loi portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, neuf articles restent encore en « navette ».

(1) Cette commission est composée de : MM. Alex Roubert, président ; Jacques Masteau, Gustave Alric, Yvon Coudé du Foresto, vice-présidents ; Julien Brunhes, Martial Brousse, Marc Desaché, secrétaires ; Marcel Pellenc, rapporteur général ; André Armengaud, Jean Berthoin, Edouard Bonnefous, Jean-Eric Bousch, Paul Chevallier, Bernard Chochoy, André Collin, Antoine Courrière, Jacques Descours Desacres, Paul Driant, Jacques Duclos, André Fossat, Pierre Garet, Michel Kistler, Roger Lachèvre, Jean-Marie Louvel, André Maroselli, Georges Marrane, Pierre Métayer, Max Monichon, Geoffroy de Montalembert, Georges Portmann, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Joseph Raybaud, Paul Ribeyre, Jacques Richard, Ludovic Tron.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale :

1<sup>re</sup> lecture (1<sup>re</sup> législ.) : 1397, 1796, 1817, 1818 et in-8° 441.

2<sup>e</sup> lecture (2<sup>e</sup> législ.) : 177, 178 et in-8° 17.

Sénat :

1<sup>re</sup> lecture : 321 (1961-1962), 16, 40 et in-8° 19 (1962-1963).

2<sup>e</sup> lecture : 67 (1962-1963).

## EXAMEN DES ARTICLES

### Article 7 bis.

#### Conséquence de l'abrogation de l'article 704 du Code général des impôts.

**Texte.** — La nullité résultant de l'article 704, alinéa 2, du Code général des impôts, abrogé par le premier alinéa de l'article 7, ne pourra être invoquée à l'encontre des accords en cours d'instance antérieurement conclus par acte notarié ou par acte sous seings privés dûment enregistré, sauf décision judiciaire passée en force de chose jugée. Toutefois, les accords amiables intervenus postérieurement à cet acte et ayant acquis date certaine au plus tard dans le mois de la date d'entrée en vigueur de la présente loi ne pourront être remis en cause.

**Commentaires.** — L'Assemblée Nationale a adopté, sur proposition de sa Commission des Finances, cet article qui précise que la nullité résultant de l'article 704 du Code général des impôts abrogé par le premier alinéa de l'article 7 ne pourra être invoquée à l'encontre des accords en cours d'instance antérieurement conclus par acte enregistré.

Ce texte reprend un amendement déposé devant le Sénat par le Rapporteur de la Commission des Lois et qui avait été, en première lecture, écarté par votre Assemblée.

La Commission des Finances vous propose, pour sa part, l'adoption de cet article.

### Article 8.

#### Ventes de biens meubles corporels et incorporels.

##### Texte voté par le Sénat en première lecture.

Doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date :

1° Les procès-verbaux constatant une adjudication aux enchères publiques de biens meubles corporels ou incorporels ou toute autre vente des mêmes biens faite avec publicité et concurrence ;

2° . . . . .

3° Les actes visés au paragraphe I de l'article 727 du Code général des impôts.

##### Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

2° Les actes portant mutation de propriété de yachts ou bateaux de plaisance à voiles avec ou sans moteur auxiliaire jaugeant au moins cinq tonneaux de jauge internationale ; toutefois, ces actes resteront soumis au droit proportionnel de 12 % ;

Conforme.

*Commentaires.* — Lors de la première lecture, le Sénat avait supprimé l'obligation d'enregistrement des actes portant mutation de propriété des yachts à voiles jaugeant au moins cinq tonneaux. Il avait en effet estimé qu'il était illogique de taxer la mutation des bateaux de plaisance à voiles alors que les bateaux de plaisance à moteur se trouvaient exonérés de tous droits.

L'Assemblée Nationale a repris son texte primitif, dont votre Commission des Finances vous propose à nouveau, et pour le même motif, la suppression.

### *Article 20 quater.*

#### **Mutations par décès. — Evaluation des meubles meublants.**

##### **Texte voté par le Sénat en première lecture.**

Le 2° du paragraphe I de l'article 753 du Code général des impôts est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A défaut d'acte de vente, pour les meubles meublants, par l'estimation contenue dans les inventaires, s'il en est dressé dans les cinq années du décès et s'ils contiennent les indications prescrites aux 1°, 2°, 3°, 4° et 8° de l'article 943 du Code de procédure civile, même s'ils sont limités aux seuls meubles meublants, et, pour les autres meubles, par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes, s'il en est passé dans le même délai, sauf les dispositions ci-après du paragraphe II. »

##### **Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.**

*Supprimé.*

*Commentaires.* — Cet article — dû à l'initiative de la Commission des Lois du Sénat — dispense, pour l'évaluation du mobilier successoral, de la formalité de l'établissement d'un inventaire complet et prévoit la possibilité de recourir à un inventaire limité aux seuls meubles meublants.

L'Assemblée Nationale a supprimé cet article, dont votre Commission des Finances vous propose le rétablissement. Elle estime, en effet, que l'établissement d'un inventaire complet entraîne des lenteurs et des frais inutiles alors qu'un inventaire réduit aux seuls meubles meublants donnerait, du point de vue fiscal, les mêmes garanties au Trésor.

## Article 22.

### Mutations par décès. — Présomption légale de propriété.

#### Texte voté par le Sénat en première lecture.

La présomption établie par l'article 767 du Code général des impôts est applicable aux actions, obligations, parts de fondateur ou bénéficiaires, parts sociales et toutes autres créances dont le défunt a eu la propriété ou a perçu les revenus ou à raison desquels il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès.

La preuve contraire réservée par ce texte ne peut résulter de la cession à titre onéreux consentie à l'un des héritiers présomptifs ou descendants d'eux, même exclu par testament, ou à des donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, telles qu'elles sont désignées par les articles 911, 2<sup>e</sup> alinéa, et 1100 du Code civil, à moins que cette cession ait acquis date certaine avant l'ouverture de la succession.

Les agents des impôts ayant au moins le grade d'inspecteur peuvent demander aux héritiers et autres ayants droit des éclaircissements, ainsi que toutes justifications au sujet des titres, valeurs et créances non énoncés dans la déclaration et entrant dans les prévisions du premier alinéa ci-dessus.

#### Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Conforme.

La preuve contraire...

... du Code civil.

Conforme.

*Commentaires.* — Cet article avait été modifié en première lecture par le Sénat, qui avait adopté un amendement prévoyant qu'en cas de cession de valeurs mobilières dans l'année précédant le décès les héritiers pourraient faire la preuve de cette cession si elle avait acquis date certaine avant l'ouverture de la succession.

L'Assemblée Nationale a supprimé cette disposition, dont votre Commission vous propose le rétablissement.

## Article 24.

### Application de la taxe sur la valeur ajoutée aux opérations de construction.

#### Texte voté par le Sénat en première lecture.

I. — Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés ou destinés à être affectés à l'habitation sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions définies au présent article.

Les opérations visées à l'alinéa précédent sont imposables même lorsqu'elles revêtent un caractère civil et quelles que soient la qualité de la personne qui les effectue et sa situation au regard des impôts directs.

Sont notamment visés par ledit alinéa :

— les opérations de lotissement ;  
— les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, des biens assimilés à ces terrains par l'article 1371 du Code général des impôts, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance, ou qui les occupent, en droit ou en fait.

Toutefois, les apports et les cessions de terrains à bâtir effectués par les collectivités locales au profit des offices publics d'habitations à loyer modéré et de leurs unions, ne sont pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, non plus que les apports consentis par les collectivités locales à des organismes d'habitation à loyer modéré ou à leurs unions, dans la mesure où ces apports sont effectués à titre gratuit ;

— les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent ou font construire des immeubles destinés soit à être vendus soit à être occupés par elles-mêmes ou par des tiers, à l'exception des livraisons portant :

a) Sur des maisons individuelles construites, sans l'intervention d'aucun intermédiaire ou mandataire, par des personnes physiques, pour leur propre usage, ou celui de l'un de leurs descendants ou ascendants ;

b) Sur des logements dont la construction fait l'objet de mesures d'aide financière de la part de l'Etat et qui sont spécialement réservés à la location.

#### Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Toutefois, les apports...

des livraisons portant : ... à l'exception

a) Sur des maisons...

... ou mandataire, autre qu'un organisme collecteur du prélèvement de 1 p. 100 sur les salaires versés par les employeurs, par des personnes...

... réservés à la location.

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

Un décret déterminera la nature des mesures d'aide financière à l'octroi desquelles l'exemption est subordonnée et précisera la durée durant laquelle ces logements devront demeurer affectés à la location, ainsi que les mesures de régularisation à intervenir dans le cas où lesdits logements cesseraient d'être réservés au secteur locatif ;

— les ventes d'immeubles et les cessions sous forme de vente ou d'apport en société, de parts d'intérêts ou d'actions dont la possession assure, en droit ou en fait, l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux opérations portant :

— sur les immeubles ou parties d'immeubles qui, parvenus à leur état complet d'achèvement, ont déjà fait l'objet, dans cet état, soit d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens, soit d'une occupation pendant une durée minimum d'un an à compter de la date à laquelle la taxe sur la valeur ajoutée est devenue exigible ;

— sur les droits sociaux afférents auxdits immeubles ou parties d'immeubles.

II. — En ce qui concerne les livraisons visées ci-dessus, la taxe est due par les constructeurs. Elle s'applique au prix de revient total des immeubles y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport.

Le fait générateur est constitué par la livraison, qui doit intervenir au plus tard lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire. Toutefois, la taxe sur la valeur ajoutée doit être intégralement versée dans les douze mois qui suivent leur achèvement ou la première occupation, ou, le cas échéant, lors de la dissolution de la société de construction, si celle-ci se produit avant l'expiration de ce délai.

Une prolongation dudit délai peut être accordée par le directeur des impôts (contributions indirectes) du lieu de la situation des immeubles.

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

III. — En cas de mutation à titre onéreux ou d'apport en société, la taxe est due par le vendeur, l'auteur de l'apport ou le bénéficiaire de l'indemnité. Toutefois, lorsque la mutation ou l'apport porte sur un immeuble qui, antérieurement à ladite mutation ou audit apport, n'était pas placé dans le champ d'application du premier alinéa du présent article, la taxe est due par l'acquéreur, par la société bénéficiaire de l'apport ou par le débiteur de l'indemnité.

Elle est assise :

— sur le prix de la cession, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges qui s'y ajoutent, y compris la taxe elle-même ;

— sur la valeur vénale réelle des biens, déterminée taxe comprise et établie dans les conditions prévues aux articles 1887 et 1897 à 1903 du Code général des impôts, si cette valeur vénale est supérieure au prix, au montant de l'indemnité ou à la valeur des droits sociaux, augmenté des charges.

Toutefois, dans le cas de cession de droits sociaux, un décret, pris en vertu de l'article 54 de la présente loi, pourra atténuer la base d'imposition ainsi définie, du montant des sommes investies par le cédant pour la souscription ou l'acquisition desdits droits. Dans cette hypothèse, les dispositions de l'article 273-I-1° b du Code général des impôts cesseront de s'appliquer.

Les opérations imposables doivent dans tous les cas faire l'objet d'un acte soumis à l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date.

Le fait générateur de la taxe est constitué par l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, par le transfert de propriété. Pour le recouvrement, il est fait application des sanctions prévues en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, sans préjudice des dispositions de l'article 1904 du Code général des impôts ; en outre, l'inobservation de la formalité de l'enregistrement dans les conditions fixées à l'alinéa

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

précédent entraîne l'application des sanctions prévues à l'article 1756 du même Code pour les ventes sans facture.

Sous réserve des dispositions du paragraphe V ci-dessous et de celles de l'article 4 de la loi n° 61-1396 du 21 décembre 1961, l'enregistrement des actes qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée n'entraîne l'exigibilité d'aucun droit d'enregistrement à raison des opérations soumises à cette taxe.

IV. — La réfaction prévue à l'article 273-5 du Code général des impôts est calculée sur les bases d'impositions définies ci-dessus. Elle est exclusive de tout autre abattement ou réfaction ; son taux est porté à :

— 50 % pour les livraisons à soi-même et les ventes d'immeubles achevés ou de droits sociaux représentatifs de ces immeubles ;

— 80 % pour les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, de biens assimilés à ces terrains par le paragraphe I de l'article 1371 du Code général des impôts, autres que ceux visés au 3° dudit paragraphe, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance. Toutefois, cette réfaction sera ramenée à 40 % lorsque l'acquéreur des terrains ou des biens assimilés à ces terrains ne pourra justifier, dans les délais prévus à l'article 1371 précité, avoir bénéficié de mesures d'aide financière de la part de l'Etat à raison des constructions édifiées sur lesdits terrains ; dans ce cas, par dérogation aux dispositions du paragraphe III ci-dessus, l'acquéreur, ou ses ayants cause, sera tenu d'acquitter le supplément de taxe exigible.

La réfaction de 80 % visée à l'alinéa précédent sera également appliquée à l'acquisition des terrains destinés à la construction des maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage et à titre d'habitation principale, à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison ou de la

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.



Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

superficie minima exigée par la législation sur le permis de construire si elle est supérieure.

V. — L'exemption de tout droit d'enregistrement prévue au paragraphe III ci-dessus est substituée à la réduction de taux édictée par l'article 1371 du Code général des impôts pour l'application des dispositions dudit article.

Une prorogation annuelle renouvelable du délai prévu à cet article peut être accordée par le directeur des impôts (enregistrement) du lieu de la situation des immeubles, dans des conditions fixées par décret, notamment en cas de force majeure. Toutes dispositions contraires sont abrogées.

VI. — *Nonobstant les termes du paragraphe II, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ayant fait l'objet d'un commencement d'exécution matérielle ou juridique à la date de promulgation de la présente loi.*

Les dispositions des articles 270 c, 271 et 1373 bis du Code général des impôts sont abrogées en tant qu'elles concernent des opérations entrant dans le champ d'application du présent article.

VII. — La définition des travaux immobiliers visés à l'article 256-1, 1<sup>o</sup>, du Code général des impôts sera établie par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques, après consultation des organismes professionnels intéressés.

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

*Le bénéfice des dispositions de l'alinéa précédent s'applique, le cas échéant, aux acquisitions effectuées moins de deux ans après l'achèvement de la construction, dans la limite de la superficie prévue audit alinéa, et à la condition que les terrains ainsi acquis soient attenants aux terrains précédemment acquis.*

Conforme.

Conforme.

*Supprimé.*

Conforme.

Conforme.

*Commentaires.* — L'Assemblée Nationale a apporté à cet article trois modifications.

La première concerne le a du paragraphe I. Il s'agit d'une disposition prévoyant que n'auront pas la qualité de mandataire les organismes collecteurs du prélèvement de 1 % sur les salaires versés par les employeurs.

La seconde porte sur le paragraphe IV. Il est prévu que la réfaction de 80 % du taux de la T. V. A. pour les acquisitions de terrains destinés à la construction de maisons individuelles s'appliquera, le cas échéant, aux parcelles acquises moins de deux ans après l'achèvement de la construction pour compléter la superficie jusqu'au maximum autorisé pour bénéficier de cette réfaction.

La troisième concerne le paragraphe VI où l'Assemblée Nationale a supprimé l'alinéa supplémentaire introduit par le Sénat en première lecture et prévoyant que les dispositions du présent article ne seraient pas applicables aux constructions ayant fait l'objet d'un commencement d'exécution matérielle ou juridique à la date de promulgation de la loi.

Votre Commission vous propose d'adopter les deux premières modifications votées par l'Assemblée Nationale; par contre, elle vous demande, en ce qui concerne le paragraphe VI, la reprise du texte voté en première lecture par le Sénat. Il lui est, en effet, apparu nécessaire de maintenir un régime transitoire pour l'application du présent article.

### Article 25.

#### Imposition des profits retirés des opérations de construction immobilière.

##### Texte voté par le Sénat en première lecture.

I. — Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés, à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire et qui ne présentent pas le caractère d'éléments de l'actif immobilisé au sens de l'article 40 du Code général des impôts, peuvent néanmoins bénéficier des dispositions de cet article lorsque ces plus-values se rapportent à des immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, et dont la construction était achevée à la date de la cession.

Toutefois, le montant de la somme à réinvestir est, le cas échéant, déterminé sous déduction des sommes empruntées pour la construction ou l'acquisition des éléments cédés et non encore remboursés à la date de la cession.

##### Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

D'autre part, sous les sanctions prévues au paragraphe 4 de l'article 40 susvisé, le remploi correspondant doit être obligatoirement effectué, soit dans la construction d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, soit en l'achat de terrains ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au paragraphe III de l'article 24 de la présente loi, soit en la souscription d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal de concourir directement ou indirectement à la construction d'immeubles dans des conditions qui seront fixées par un arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques. Dans le cas où le remploi ayant été effectué en achat de terrains, les conditions fixées par le paragraphe V de l'article 24 précité n'ont pas été remplies, la plus-value est rapportée aux bénéfices de l'exercice en cours à l'expiration du délai prévu audit paragraphe.

Sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, les plus-values provenant de ventes précédées de versements d'acomptes ou d'avances faits, à quelque titre que ce soit, directement ou par personne interposée, sont exclues du bénéfice des dispositions du présent paragraphe.

Pour l'application de ce paragraphe, les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement pourront être assimilées à des ventes d'immeubles achevés dans des conditions qui seront fixées par décret.

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*I bis. — Les plus-values visées au paragraphe I ci-dessus pourront bénéficier des dispositions de l'article 41 du Code général des impôts.*

*Elles pourront également être placées sous le régime d'exonération prévu à l'article 210 de ce code, en cas de fusion de sociétés ou d'opérations assimilées ouvrant droit au bénéfice des dispositions des articles 115, 159-2, 210 et 717 à 720 du même code.*

*En revanche, elles ne pourront donner lieu, en aucun cas, à l'application des articles 152, 200 et 219, 3<sup>e</sup> alinéa, dudit code. Il en sera ainsi, même à l'égard du nouvel exploitant ou de la société bénéficiaire des apports d'immeubles dans les situations visées aux deux alinéas qui précèdent.*

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

II. — Les plus-values visées au paragraphe précédent qui sont réalisées par des sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à cet impôt au taux de 15 % lorsque la société n'a pas demandé à bénéficier de l'exonération sous condition de emploi prévue à ce même paragraphe.

L'application des dispositions de l'alinéa qui précède est toutefois subordonnée à la condition que les opérations génératrices des plus-values présentent un caractère accessoire ou occasionnel pour la société intéressée.

III. — Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire ou des droits immobiliers y afférents donnent lieu à la perception d'un prélèvement de 15 % de leur montant, que la cession intervienne ou non avant l'achèvement de l'immeuble.

Ce prélèvement est obligatoirement à la charge du cédant, nonobstant toute disposition contraire. Il est opéré lors de la présentation au bureau des impôts chargé de l'enregistrement de l'acte constatant la cession ou la déclaration y afférente.

Il est assis et recouvré suivant les mêmes règles, sous les mêmes garanties et sous les mêmes sanctions que la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux opérations visées à l'article 24 de la présente loi.

Il s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de la taxe complémentaire dus par le cédant au titre de l'année de la réalisation des plus-values.

Toutefois, le paiement du prélèvement libère les plus-values auxquelles il s'applique de cet impôt et de cette taxe, même si elles sont réalisées à titre habituel, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° En dehors des placements visés ci-dessus, le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations entrant dans les prévisions des 1° à 3° de l'article 35 du Code général des impôts ;

2° Il ne doit pas intervenir à d'autres titres dans les opérations se rattachant à la construction immobilière ;

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

3° Les plus-values soumises au prélèvement ne doivent pas constituer la source normale de ses revenus ;

4° Les immeubles cédés ne doivent pas figurer à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale et doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale ;

5° Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, notamment dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les redevables sont dispensés du prélèvement :

1° Lorsqu'ils justifient que les cessions effectuées n'entrent pas dans les prévisions de l'article 35 du Code général des impôts ;

2° Lorsque les immeubles cédés sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale pour laquelle les intéressés justifient être régulièrement imposés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

IV. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées jusqu'à une date qui sera fixée par décret, sans que celle-ci puisse être antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Celles des paragraphes II et III s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966.

V. — Les dispositions de l'article 210 *ter* du Code général des impôts sont abrogées.

Toutefois, elles demeurent applicables, en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la publication de la présente loi, au revenu net provenant de la gestion de ces immeubles.

VI. — Les plus-values réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1964, provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférents à des opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement à la date de publication de la présente loi, ne seront pas imposées dans les conditions prévues aux paragraphes II et III ci-dessus.

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

Néanmoins, le bénéfice de cette dérogation sera limité aux personnes physiques ou morales qui étaient propriétaires des immeubles ou droits immobiliers à la date de publication de la présente loi.

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

*Commentaires.* — Cet article a été voté par l'Assemblée Nationale avec une seule modification. Elle concerne l'introduction d'un paragraphe I *bis* prévoyant :

— d'une part, que les plus-values visées au paragraphe I pourront bénéficier des dispositions de l'article 41 du Code général des impôts qui permet de différer l'imposition des plus-values en cas de décès d'un exploitant individuel lorsque l'exploitation est continuée par les héritiers ou le conjoint survivant ;

-- d'autre part, l'extension, à ces plus-values, du bénéfice du régime fiscal des fusions, afin de faciliter certains regroupements d'entreprises.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article dans le texte voté par l'Assemblée Nationale.

*Article 29.*

**Statut fiscal des sociétés immobilières d'investissement.**

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

I. — Peuvent seules être autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « Sociétés immobilières d'investissement » les sociétés satisfaisant aux conditions suivantes :

a) Être constituées sous la forme anonyme ou avoir adopté cette forme postérieurement à leur constitution ;

b) Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France, affectés à concurrence des trois quarts au moins de leur superficie à l'habitation.

Un décret fixera les conditions dans lesquelles les programmes de construction entrepris par ces sociétés seront soumis à l'agrément du Ministre de la Construction

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

I. — Peuvent seules...

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

et du Ministre des Finances et des Affaires économiques et les conditions dans lesquelles pourront être réalisés des apports en nature ou des acquisitions d'immeubles déjà construits ;

c) Fonctionner conformément à des statuts qui auront été préalablement approuvés par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques ;

d) Avoir fait libérer en espèces des actions pour un montant au moins égal à un chiffre fixé par arrêté du Ministre des Finances.

II. — a) Les sociétés immobilières d'investissement sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net qui provient de la location de leurs immeubles ;

b) Les dividendes et autres produits distribués par lesdites sociétés à leurs actionnaires sont affranchis de la retenue à la source prévue à l'article 119 bis du Code général des impôts dans la mesure où ils proviennent de bénéfices exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du paragraphe précédent.

La distribution par ces mêmes sociétés à leurs actionnaires, dans des conditions qui seront fixées par décret, des primes à la construction visées à l'article 257 du Code de l'urbanisme et de l'habitation qu'elles ont encaissées ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;

c) Les dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts ne peuvent s'appliquer aux produits des actions des sociétés immobilières d'investissement que dans les cas et pendant les périodes ci-après :

1° Pendant vingt-cinq ans à compter de leur émission, pour les actions qui seront souscrites en espèces et entièrement libérées par les sociétés participantes avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 ;

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

... Ministre des Finances ;

e) *Renoncer expressément au bénéfice de l'aide financière de l'Etat, octroyée sous forme de prêts spéciaux.*

*Les sociétés immobilières d'investissement prévues par le premier alinéa du présent paragraphe pourront également revêtir la forme coopérative.*

Conforme.

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

2° Jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année suivant celle de l'achèvement des constructions, pour les actions qui seront attribuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 aux sociétés participantes en rémunération de l'apport d'immeubles dont les revenus sont temporairement exonérés de l'impôt sur les sociétés en vertu du deuxième alinéa du paragraphe V de l'article 25 de la présente loi ;

3° Jusqu'au 31 décembre 1985, pour les actions acquises ou souscrites et libérées par les sociétés participantes avant la promulgation de la présente loi, dans le capital de sociétés immobilières conventionnées admises au bénéfice des dispositions de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958.

En ce qui concerne les actions visées aux 1° et 2° ci-dessus aucun pourcentage minimum de participation n'est exigé pour l'application du régime défini aux articles 145 et 216 précité.

III. — a) Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa du paragraphe 2 de l'article 40 du Code général des impôts, aucun pourcentage minimal de participation n'est exigé en ce qui concerne les actions des sociétés immobilières d'investissement qui ont été reçues en représentation d'apports d'immeubles faits à ces sociétés ou souscrites à l'émission.

Il en est de même pour les actions desdites sociétés acquises jusqu'à une date qui sera fixée par décret.

b) Le droit d'enregistrement exigible sur les apports faits aux sociétés immobilières d'investissement est réduit à 0,80 p. 100 et la prise en charge de tout ou partie du passif grevant ces apports affranchie des droits et taxes de mutation pour les actes présentés à la formalité avant le 1<sup>er</sup> janvier 1965.

c) Sous réserve qu'elles aient été constamment détenues par le souscripteur sous la forme nominative, les actions des sociétés immobilières d'investissement, souscrites en numéraire et libérées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 ou reçues avant la même date en rémunération de l'apport d'immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.



Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

1947 sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit lors de leur première transmission à titre gratuit.

IV. — Les dispositions des articles 40-2 (3<sup>e</sup> alinéa), 139 bis et 208-3<sup>e</sup> bis du Code général des impôts sont abrogées.

Il en est de même des dispositions de l'article 40 quater dudit Code en tant qu'elles autorisent le emploi des plus-values provenant de la cession d'éléments de l'actif immobilisé en obligations émises par les sociétés immobilières conventionnées.

Les dispositions des articles 39 quinquies B, 40 sexies (1<sup>er</sup> alinéa), 43 bis, 216 ter du Code général des impôts et, sous la réserve prévue à l'alinéa précédent, celles de l'article 40 quater de ce Code cesseront de trouver leur application en ce qui concerne les actions souscrites ou libérées postérieurement au 31 décembre 1965.

V. — Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions dans lesquelles les sociétés à responsabilité limitée dites « sociétés immobilières de gestion » ayant le même objet que les sociétés immobilières d'investissement pourront bénéficier des dispositions du présent article.

VI. — Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 6 de l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 modifiée, relatives aux sociétés d'investissement, et celles de l'alinéa 2 de l'article 8 de la même ordonnance, ne sont pas applicables aux participations prises par une société d'investissement dans une société immobilière d'investissement.

VII. — Les dispositions de l'article 15 de la loi n° 53-148 du 25 février 1953, relatives à diverses dispositions d'aide financière intéressant l'épargne sont applicables aux actions des sociétés immobilières d'investissement.

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Ces mêmes dispositions ne pourront en aucun cas s'appliquer à raison des actions des sociétés immobilières conventionnées constituées après la promulgation de la présente loi.*

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Commentaires.* — L'Assemblée Nationale a adopté cet article avec trois modifications.

La première, au paragraphe I, prévoit que les sociétés immobilières d'investissement devront renoncer expressément au bénéfice de l'aide financière octroyée sous forme de prêts spéciaux.

La seconde, au même paragraphe, précise qu'elles pourront revêtir la forme coopérative.

Enfin, la dernière complète le troisième alinéa du paragraphe IV relatif au maintien des avantages dont bénéficient, à l'heure actuelle, les sociétés immobilières conventionnées pour les actions qui seront souscrites ou libérées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966. Un amendement du Gouvernement, voté par l'Assemblée, a précisé que cette mesure transitoire ne concernerait que les sociétés conventionnées qui auront été constituées antérieurement à la promulgation de la loi.

Votre Commission vous invite à apporter deux amendements au texte voté par l'Assemblée Nationale.

D'une part, elle propose d'exclure les sociétés immobilières d'investissement non seulement du bénéfice des prêts spéciaux de l'Etat mais également de celui des primes pour éviter, notamment, que ces sociétés ne prélèvent une part trop importante des crédits déjà insuffisants affectés à l'octroi de ces primes.

D'autre part, elle propose de supprimer la disposition supplémentaire introduite dans le paragraphe IV, disposition dont votre Commission n'a pas vu la portée pratique.

#### *Article 44.*

**Acquisitions tendant à faciliter l'adaptation des structures des entreprises industrielles et commerciales et des exploitations agricoles aux conditions de la vie économique moderne.**

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

I. — Le droit de mutation à titre onéreux édicté par les articles 694, 721 et 723 du Code général des impôts peut être réduit, dans des conditions à fixer par décret pour une durée minimale de trois années, à 1,40 % pour les acquisitions tendant à faciliter l'adaptation à l'évolution économique des structures des entreprises industrielles et commerciales et le développement de la recherche scientifique et technique.

L'article 722 du Code général des impôts demeure applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du décret prévu à l'alinéa ci-dessus.

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

Conforme.

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

II. — En ce qui concerne les acquisitions susceptibles d'améliorer la rentabilité des exploitations agricoles, le droit prévu aux articles 721 et 723 du Code général des impôts pourra, dans des conditions fixées par décret, être ramené de 13,20 % à 4,20 %.

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

II. — En ce qui concerne...

...ramené à 4,20 %.

*Commentaires.* — Le Sénat, en première lecture, avait apporté à cet article une modification de forme que l'Assemblée Nationale a supprimée.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Article 47 bis.

Vente d'immeubles destinés à l'habitation. — Tarif réduit.

Texte voté par le Sénat  
en première lecture.

I. — Les dispositions de l'article 1371 du Code général des impôts sont étendues aux acquisitions d'immeubles destinés à être transformés en vue de leur affectation à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, à l'exception, toutefois, des transformations en appartements des immeubles à usage d'hôtels.

II. — Les immeubles ou fractions d'immeubles dont l'acquisition bénéficie du tarif réduit du droit de mutation à titre onéreux édicté par l'article 1372 du Code général des impôts s'entendent, nonobstant toutes dispositions contraires, des immeubles ou de fractions d'immeubles destinés à être affectés à l'habitation.

L'application de ce tarif réduit est subordonnée à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas affecter à un usage autre que l'habitation les immeubles ou fractions d'immeubles faisant l'objet de la mutation pendant une durée minimum de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Si cet engagement n'est pas respecté, l'acquéreur est tenu d'acquitter à première réquisition le complément de droit dont il avait été dispensé et, en outre, un droit supplémentaire de 6 %.

Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

I. — Les dispositions...

...de leur superficie totale.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte voté par le Sénat  
en première lecture.**

III. — Pour l'application des articles 1371 et 1372 du Code général des impôts, les immeubles ou fractions d'immeubles destinés à une exploitation à caractère commercial ou professionnel ne sont pas considérés comme affectés à l'habitation.

**Texte voté par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Conforme.

*Commentaires.* — Le Sénat avait, en première lecture, adopté un amendement de M. Guy Petit prévoyant que les transformations en appartements d'immeubles à usage d'hôtels ne pourraient pas bénéficier du droit d'enregistrement au taux réduit de 1,40 %.

L'Assemblée Nationale a supprimé cette disposition, dont votre Commission ne vous propose pas le rétablissement.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### *Article 8.*

**Amendement :** Supprimer les deux alinéas du paragraphe 2° de cet article.

### *Article 20 quater.*

**Amendement :** Rétablir cet article dans le texte voté par le Sénat en première lecture et ainsi conçu :

Le 2° du paragraphe I de l'article 753 du Code général des impôts est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A défaut d'acte de vente, pour les meubles meublants, par l'estimation contenue dans les inventaires, s'il en est dressé dans les cinq années du décès et s'ils contiennent les indications prescrites aux 1°, 2°, 3°, 4° et 8° de l'article 943 du Code de procédure civile; même s'ils sont limités aux seuls meubles meublants, et, pour les autres meubles, par l'estimation contenue dans les inventaires et autres actes, s'il en est passé dans le même délai, sauf les dispositions ci-après du paragraphe II. »

### *Article 22.*

**Amendement :** Rétablir cet article dans le texte voté par le Sénat en première lecture en complétant comme suit le deuxième alinéa :

... à moins que cette cession ait acquis date certaine avant l'ouverture de la succession.

### *Article 24.*

**Amendement :** Au paragraphe VI de cet article, reprendre le texte voté par le Sénat en première lecture et ainsi conçu :

VI. — Nonobstant les termes du paragraphe II, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ayant fait l'objet d'un commencement d'exécution matérielle ou juridique à la date de promulgation de la présente loi.

Les dispositions...

(Le reste sans changement.)

### *Article 29.*

**Premier amendement :** Au paragraphe I de cet article, rédiger l'avant-dernier alinéa e ainsi qu'il suit :

e) Renoncer expressément au bénéfice de l'aide financière de l'Etat, octroyée sous forme de prêts spéciaux ou de primes.

(Le reste du paragraphe I sans changement.)

**Deuxième amendement :** Au paragraphe IV de cet article, troisième alinéa, reprendre le texte voté par le Sénat en première lecture et ainsi conçu :

Les dispositions des articles 39 *quinquies* B, 40 *sexies* (premier alinéa), 43 *bis*, 216 *ter* du Code général des impôts et, sous la réserve prévue à l'alinéa précédent, celles de l'article 40 *quater* de ce Code cesseront de trouver leur application en ce qui concerne les actions souscrites ou libérées postérieurement au 31 décembre 1965. et en conséquence supprimer la dernière phrase introduite par l'Assemblée Nationale.

\*

\* \*

Compte tenu des amendements ci-dessus, votre Commission vous propose d'adopter le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale dans sa deuxième lecture, dont le texte est ainsi conçu :

## PROJET DE LOI

*Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.*

### CHAPITRE PREMIER

#### **Mutations de jouissance.**

.....

Art. 2.

..... Conforme .....

### CHAPITRE II

#### **Actes judiciaires et extrajudiciaires.**

.....

Art. 7 *bis* (nouveau).

La nullité résultant de l'article 704 (alinéa 2) du Code général des impôts, abrogé par le premier alinéa de l'article 7, ne pourra être invoquée à l'encontre des accords en cours d'instance antérieurement conclus par acte notarié ou par acte sous seing privé dûment enregistré, sauf décision judiciaire passée en force de chose jugée. Toutefois, les accords amiables intervenus postérieurement à cet acte et ayant acquis date certaine au plus tard dans le mois de la date d'entrée en vigueur de la présente loi ne pourront être remis en cause.

CHAPITRE III

**Ventes de biens meubles corporels et incorporels.**

Art. 8.

Doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date :

1° Les procès-verbaux constatant une adjudication aux enchères publiques de biens meubles corporels ou incorporels ou toute autre vente des mêmes biens faite avec publicité et concurrence ;

2° Les actes portant mutation de propriété de yachts ou bateaux de plaisance à voiles avec ou sans moteur auxiliaire jaugeant au moins cinq tonneaux de jauge internationale ; toutefois, ces actes resteront soumis au droit proportionnel de 12 % ;

3° Les actes visés au paragraphe I de l'article 727 du Code général des impôts.

Art. 9 et 10.

..... Conformes .....

.....

Art. 12.

..... Conforme .....

CHAPITRE IV

**Mutations à titre gratuit.**

.....

Art. 20 *quater*.

..... Supprimé .....



Art. 22.

La présomption établie par l'article 767 du Code général des impôts est applicable aux actions, obligations, parts de fondateur ou bénéficiaires, parts sociales et toutes autres créances dont le défunt a eu la propriété ou a perçu les revenus ou à raison desquels il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès.

La preuve contraire réservée par ce texte ne peut résulter de la cession à titre onéreux consentie à l'un des héritiers présumptifs ou descendants d'eux, même exclu par testament, ou à des donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, telles qu'elles sont désignées par les articles 911 (2<sup>e</sup> alinéa) et 1100 du Code civil.

Les agents des impôts ayant au moins le grade d'inspecteur peuvent demander aux héritiers et autres ayants droit des éclaircissements, ainsi que toutes justifications au sujet des titres, valeurs et créances non énoncés dans la déclaration et entrant dans les prévisions du premier alinéa ci-dessus.

.....

CHAPITRE V

**Régime fiscal des opérations de construction.**

Art. 24.

I. — Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont affectés ou destinés à être affectés à l'habitation sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions définies au présent article.

Les opérations visées à l'alinéa précédent sont imposables même lorsqu'elles revêtent un caractère civil et quelles que soient la qualité de la personne qui les effectue et sa situation au regard des impôts directs.

Sont notamment visés par ledit alinéa :

— les opérations de lotissement ;

— les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, des biens assimilés à ces terrains par l'article 1371 du Code général des impôts, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance, ou qui les occupent, en droit ou en fait.

Toutefois, les apports et les cessions de terrains à bâtir effectués par les collectivités locales au profit des offices publics d'habitations à loyer modéré et de leurs unions ne sont pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, non plus que les apports consentis par les collectivités locales à des organismes d'habitation à loyer modéré ou à leurs unions, dans la mesure où ces apports sont effectués à titre gratuit.

— les livraisons que doivent se faire à elles-mêmes les personnes qui construisent ou font construire des immeubles destinés soit à être vendus soit à être occupés par elles-mêmes ou par des tiers, à l'exception des livraisons portant :

a) Sur des maisons individuelles construites, sans l'intervention d'aucun intermédiaire ou mandataire autre qu'un organisme collecteur du prélèvement de 1 % sur les salaires versés par les employeurs, par des personnes physiques, pour leur propre usage, ou celui de l'un de leurs descendants ou ascendants ;

b) Sur des logements dont la construction fait l'objet de mesures d'aide financière de la part de l'Etat et qui sont spécialement réservés à la location.

Un décret déterminera la nature des mesures d'aide financière à l'octroi desquelles l'exemption est subordonnée et précisera la durée durant laquelle ces logements devront demeurer affectés à la location, ainsi que les mesures de régularisation à intervenir dans le cas où lesdits logements cesseraient d'être réservés au secteur locatif ;

— les ventes d'immeubles et les cessions sous forme de vente ou d'apport en société, de parts d'intérêts ou d'actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux opérations portant :

— sur les immeubles ou parties d'immeubles qui, parvenus à leur état complet d'achèvement, ont déjà fait l'objet, dans cet état, soit d'une cession à titre onéreux à une personne n'interve-

nant pas en qualité de marchand de biens, soit d'une occupation pendant une durée minimum d'un an à compter de la date à laquelle la taxe sur la valeur ajoutée est devenue exigible ;

— sur les droits sociaux afférents auxdits immeubles ou parties d'immeubles.

II. — En ce qui concerne les livraisons visées ci-dessus, la taxe est due par les constructeurs. Elle s'applique au prix de revient total des immeubles, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport.

Le fait générateur est constitué par la livraison, qui doit intervenir au plus tard lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire. Toutefois, la taxe sur la valeur ajoutée doit être intégralement versée dans les douze mois qui suivent leur achèvement ou la première occupation, ou, le cas échéant, lors de la dissolution de la société de construction, si celle-ci se produit avant l'expiration de ce délai.

Une prolongation dudit délai peut être accordée par le directeur des impôts (contributions indirectes) du lieu de la situation des immeubles.

III. — En cas de mutation à titre onéreux ou d'apport en société, la taxe est due par le vendeur, l'auteur de l'apport ou le bénéficiaire de l'indemnité. Toutefois, lorsque la mutation ou l'apport porte sur un immeuble qui, antérieurement à ladite mutation ou audit apport, n'était pas placé dans le champ d'application du premier alinéa du présent article, la taxe est due par l'acquéreur, par la société bénéficiaire de l'apport ou par le débiteur de l'indemnité.

Elle est assise :

— sur le prix de la cession, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges qui s'y ajoutent, y compris la taxe elle-même ;

— sur la valeur vénale réelle des biens, déterminée taxe comprise et établie dans les conditions prévues aux articles 1887 et 1897 à 1903 du Code général des impôts, si cette valeur vénale est supérieure au prix, au montant de l'indemnité ou à la valeur des droits sociaux, augmenté des charges.

Toutefois, dans le cas de cession de droits sociaux, un décret pris en vertu de l'article 54 de la présente loi pourra atténuer la base d'imposition ainsi définie, du montant des sommes investies par le cédant pour la souscription ou l'acquisition desdits droits. Dans cette hypothèse, les dispositions de l'article 273-I-1° b du Code général des impôts cesseront de s'appliquer.

Les opérations imposables doivent dans tous les cas faire l'objet d'un acte soumis à l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date.

Le fait générateur de la taxe est constitué par l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, par le transfert de propriété. Pour le recouvrement, il est fait application des sanctions prévues en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, sans préjudice des dispositions de l'article 1904 du Code général des impôts ; en outre, l'inobservation de la formalité de l'enregistrement dans les conditions fixées à l'alinéa précédent entraîne l'application des sanctions prévues à l'article 1756 du même Code pour les ventes sans facture.

Sous réserve des dispositions du paragraphe V ci-dessous et de celles de l'article 4 de la loi n° 61-1396 du 21 décembre 1961, l'enregistrement des actes qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée n'entraîne l'exigibilité d'aucun droit d'enregistrement à raison des opérations soumises à cette taxe.

IV. — La réfaction prévue à l'article 273-5 du Code général des impôts est calculée sur les bases d'impositions définies ci-dessus. Elle est exclusive de tout autre abattement ou réfaction ; son taux est porté à :

— 50 % pour les livraisons à soi-même et les ventes d'immeubles achevés ou de droits sociaux représentatifs de ces immeubles ;

— 80 % pour les ventes et les apports en société de terrains à bâtir, de biens assimilés à ces terrains par le paragraphe I de l'article 1371 du Code général des impôts, autres que ceux visés au 3° dudit paragraphe, ainsi que les indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance. Toutefois, cette réfaction sera ramenée à 40 % lorsque l'acquéreur des terrains ou des biens assimilés à ces terrains ne pourra justifier, dans les délais prévus à l'article 1371 précité, avoir bénéficié de mesures d'aide financière de la

part de l'Etat à raison des constructions édifiées sur lesdits terrains ; dans ce cas, par dérogation aux dispositions du paragraphe III ci-dessus, l'acquéreur ou ses ayants cause sera tenu d'acquitter le supplément de taxe exigible.

La réfaction de 80 % visée à l'alinéa précédent sera également appliquée à l'acquisition des terrains destinés à la construction des maisons individuelles construites par des personnes physiques pour leur propre usage et à titre d'habitation principale, à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison ou de la superficie minima exigée par la législation sur le permis de construire si elle est supérieure.

Le bénéfice des dispositions de l'alinéa précédent s'applique, le cas échéant, aux acquisitions effectuées moins de deux ans après l'achèvement de la construction, dans la limite de la superficie prévue audit alinéa, et à la condition que les terrains ainsi acquis soient attenants aux terrains précédemment acquis.

V. — L'exemption de tout droit d'enregistrement prévue au paragraphe III ci-dessus est substituée à la réduction de taux édictée par l'article 1371 du Code général des impôts pour l'application des dispositions dudit article.

Une prorogation annuelle renouvelable du délai prévu à cet article peut être accordée par le directeur des impôts (enregistrement) du lieu de la situation des immeubles, dans des conditions fixées par décret, notamment en cas de force majeure. Toutes dispositions contraires sont abrogées.

VI. — Les dispositions des articles 270 c, 271 et 1373 bis du Code général des impôts sont abrogées en tant qu'elles concernent des opérations entrant dans le champ d'application du présent article.

VII. — La définition des travaux immobiliers visés à l'article 256-1, 1°, du Code général des impôts, sera établie par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques, après consultation des organismes professionnels intéressés.

Art. 24 bis.

..... Conforme .....

Art. 25.

I. — Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés, à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire et qui ne présentent pas le caractère d'éléments de l'actif immobilisé au sens de l'article 40 du Code général des impôts, peuvent néanmoins bénéficier des dispositions de cet article lorsque ces plus-values se rapportent à des immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, et dont la construction était achevée à la date de la cession.

Toutefois, le montant de la somme à réinvestir est, le cas échéant, déterminé sous déduction des sommes empruntées pour la construction ou l'acquisition des éléments cédés et non encore remboursés à la date de la cession.

D'autre part, sous les sanctions prévues au paragraphe 4 de l'article 40 susvisé, le emploi correspondant doit être obligatoirement effectué, soit dans la construction d'immeubles affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, soit en l'achat de terrains ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au paragraphe III de l'article 24 de la présente loi, soit en la souscription d'actions ou de parts de sociétés ayant pour objet principal de concourir directement ou indirectement à la construction d'immeubles dans des conditions qui seront fixées par un arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques. Dans le cas où le emploi ayant été effectué en achat de terrains, les conditions fixées par le paragraphe V de l'article 24 précité n'ont pas été remplies, la plus-value est rapportée aux bénéfices de l'exercice en cours à l'expiration du délai prévu audit paragraphe.

Sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, les plus-values provenant de ventes précédées de versements, d'acomptes ou d'avances faits, à quelque titre que ce soit, directement ou par personne interposée, sont exclues du bénéfice des dispositions du présent paragraphe.

Pour l'application de ce paragraphe, les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement pourront être assimilées à des ventes d'immeubles achevés dans des conditions qui seront fixées par décret.

I *bis* (nouveau). — Les plus-values visées au paragraphe I ci-dessus pourront bénéficier des dispositions de l'article 41 du Code général des Impôts.

Elles pourront également être placées sous le régime d'exonération prévu à l'article 210 de ce Code, en cas de fusion de sociétés ou d'opérations assimilées ouvrant droit au bénéfice des dispositions des articles 115, 159-2, 210 et 717 à 720 du même Code.

En revanche, elles ne pourront donner lieu, en aucun cas, à l'application des articles 152, 200 et 219, troisième alinéa dudit Code. Il en sera ainsi, même à l'égard du nouvel exploitant ou de la société bénéficiaire des apports d'immeubles dans les situations visées aux deux alinéas qui précèdent.

II. — Les plus-values visées au paragraphe précédent qui sont réalisées par des sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumises à cet impôt au taux de 15 % lorsque la société n'a pas demandé à bénéficier de l'exonération sous condition de emploi prévue à ce même paragraphe.

L'application des dispositions de l'alinéa qui précède est toutefois subordonnée à la condition que les opérations génératrices des plus-values présentent un caractère accessoire ou occasionnel pour la société intéressée.

III. — Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession d'immeubles qu'elles ont construits ou fait construire ou des droits immobiliers y afférents donnent lieu à la perception d'un prélèvement de 15 % de leur montant, que la cession intervienne ou non avant l'achèvement de l'immeuble.

Ce prélèvement est obligatoirement à la charge du cédant, nonobstant toute disposition contraire. Il est opéré lors de la présentation au bureau des impôts chargé de l'enregistrement de l'acte constatant la cession ou la déclaration y afférente.

Il est assis et recouvré suivant les mêmes règles, sous les mêmes garanties et sous les mêmes sanctions que la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux opérations visées à l'article 24 de la présente loi.

Il s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de la taxe complémentaire dus par le cédant au titre de l'année de la réalisation des plus-values.

Toutefois, le paiement du prélèvement libère les plus-values auxquelles il s'applique de cet impôt et de cette taxe, même si elles sont réalisées à titre habituel, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° En dehors des placements visés ci-dessus, le redevable ne doit pas accomplir d'autres opérations entrant dans les prévisions des 1° à 3° de l'article 35 du Code général des impôts ;

2° Il ne doit pas intervenir à d'autres titres dans les opérations se rattachant à la construction immobilière ;

3° Les plus-values soumises au prélèvement ne doivent pas constituer la source normale de ses revenus ;

4° Les immeubles cédés ne doivent pas figurer à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale et doivent être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale ;

5° Ils doivent être achevés au moment de la cession, sous réserve des exceptions qui pourront être prévues par décret, notamment dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Par dérogations aux dispositions qui précèdent, les redevables sont dispensés du prélèvement :

1° Lorsqu'ils justifient que les cessions effectuées n'entrent pas dans les prévisions de l'article 35 du Code général des impôts ;

2° Lorsque les immeubles cédés sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale pour laquelle les intéressés justifient être régulièrement imposés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

IV. — Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées jusqu'à une date qui sera fixée par décret, sans que celle-ci puisse être antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Celles des paragraphes II et III s'appliqueront aux plus-values qui seront réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966.

V. — Les dispositions de l'article 210 *ter* du Code général des impôts sont abrogées.

Toutefois, elles demeurent applicables, en ce qui concerne les immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la publication de la présente loi, au revenu net provenant de la gestion de ces immeubles.



VI. — Les plus-values réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1964, provenant de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et afférents à des opérations ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire antérieurement à la date de publication de la présente loi, ne seront pas imposées dans les conditions prévues aux paragraphes II et III ci-dessus.

Néanmoins, le bénéfice de cette dérogation sera limité aux personnes physiques ou morales qui étaient propriétaires des immeubles ou droits immobiliers à la date de publication de la présente loi.

Art. 25 bis.

Conforme.

.....

Art. 29.

I. — Peuvent être seules autorisées à prendre et à conserver la dénomination de « Sociétés immobilières d'investissement » les sociétés satisfaisant aux conditions suivantes :

a) Etre constituées sous la forme anonyme ou avoir adopté cette forme postérieurement à leur constitution ;

b) Avoir pour objet exclusif l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France, affectés à concurrence des trois quarts au moins de leur superficie à l'habitation.

Un décret fixera les conditions dans lesquelles les programmes de construction entrepris par ces sociétés seront soumis à l'agrément du Ministre de la Construction et du Ministre des Finances et des Affaires économiques et les conditions dans lesquelles pourront être réalisés des apports en nature ou des acquisitions d'immeubles déjà construits ;

c) Fonctionner conformément à des statuts qui auront été préalablement approuvés par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques ;

d) Avoir fait libérer en espèces des actions pour un montant au moins égal à un chiffre fixé par arrêté du Ministre des Finances ;

e) Renoncer expressément au bénéfice de l'aide financière de l'Etat, octroyée sous forme de prêts spéciaux.

Les sociétés immobilières d'investissement prévues par le premier alinéa du présent paragraphe pourront également revêtir la forme coopérative.

II. — a) Les sociétés immobilières d'investissement sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de leur bénéfice net qui provient de la location de leurs immeubles ;

b) Les dividendes et autres produits distribués par lesdites sociétés à leurs actionnaires sont affranchis de la retenue à la source prévue à l'article 119 bis du Code général des impôts, dans la mesure où ils proviennent de bénéfices exonérés de l'impôt sur les sociétés, en application du paragraphe précédent.

La distribution par ces mêmes sociétés à leurs actionnaires, dans des conditions qui seront fixées par décret, des primes à la construction visées à l'article 257 du Code de l'urbanisme et de l'habitation qu'elles ont encaissées, ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;

c) Les dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts ne peuvent s'appliquer au produit des actions des sociétés immobilières d'investissement que dans les cas et pendant les périodes ci-après :

1° Pendant vingt-cinq ans à compter de leur émission, pour les actions qui seront souscrites en espèces et entièrement libérées par les sociétés participantes, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 ;

2° Jusqu'à l'expiration de la vingt-cinquième année suivant celle de l'achèvement des constructions, pour les actions qui seront attribuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 aux sociétés participantes en rémunération de l'apport d'immeubles dont les revenus sont temporairement exonérés de l'impôt sur les sociétés en vertu du deuxième alinéa du paragraphe V de l'article 25 de la présente loi ;

3° Jusqu'au 31 décembre 1985, pour les actions acquises ou souscrites et libérées par les sociétés participantes avant la promulgation de la présente loi, dans le capital de sociétés immobilières conventionnées admises au bénéfice des dispositions de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958.

En ce qui concerne les actions visées aux 1° et 2° ci-dessus, aucun pourcentage minimum de participation n'est exigé pour l'application du régime défini aux articles 145 et 216 précités.

III. — a) Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa du paragraphe 2 de l'article 40 du Code général des impôts, aucun pourcentage minimal de participation n'est exigé en ce qui concerne les actions des sociétés immobilières d'investissement qui ont été reçues en représentation d'apports d'immeubles faits à ces sociétés ou souscrites à l'émission.

Il en est de même pour les actions desdites sociétés acquises jusqu'à une date qui sera fixée par décret ;

b) Le droit d'enregistrement exigible sur les apports faits aux sociétés immobilières d'investissement est réduit à 0,80 % et la prise en charge de tout ou partie du passif grevant ces apports affranchie des droits et taxes de mutation pour les actes présentés à la formalité avant le 1<sup>er</sup> janvier 1965.

c) Sous réserve qu'elles aient été constamment détenues par le souscripteur sous la forme nominative, les actions des sociétés immobilières d'investissement souscrites en numéraire et libérées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 ou reçues avant la même date en rémunération de l'apport d'immeubles dont la construction a été achevée postérieurement au 31 décembre 1947 sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit lors de leur première transmission à titre gratuit.

IV. — Les dispositions des articles 40-2 (3<sup>e</sup> alinéa), 139 *bis* et 208 *bis* (3<sup>o</sup>) du Code général des impôts sont abrogées.

Il en est de même des dispositions de l'article 40 *quater* dudit Code en tant qu'elles autorisent le remploi des plus-values provenant de la cession d'éléments de l'actif immobilisé en obligations émises par les sociétés immobilières conventionnées.

Les dispositions des articles 39 *quinquies* (B), 40 *sexies* (1<sup>er</sup> alinéa), 43 *bis*, 216 *ter* du Code général des impôts et, sous la réserve prévue à l'alinéa précédent, celles de l'article 40 *quater* de ce Code cesseront de trouver leur application en ce qui concerne les actions souscrites ou libérées postérieurement au 31 décembre 1965. Ces mêmes dispositions ne pourront en aucun cas s'appliquer à raison des actions de sociétés immobilières conventionnées constituées après la promulgation de la présente loi.

V. — Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions dans lesquelles les sociétés à responsabilité limitée dites « sociétés

immobilières de gestion » ayant le même objet que les sociétés immobilières d'investissement pourront bénéficier des dispositions du présent article.

VI. — Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 6 de l'ordonnance n° 45-2710 du 2 novembre 1945 modifiée, relatives aux sociétés d'investissement, et celles de l'alinéa 2 de l'article 8 de la même ordonnance ne sont pas applicables aux participations prises par une société d'investissement dans une société immobilière d'investissement.

VII. — Les dispositions de l'article 15 de la loi n° 53-148 du 25 février 1953 relatives à diverses dispositions d'aide financière intéressant l'épargne sont applicables aux actions des sociétés immobilières d'investissement.

## CHAPITRE VI

### **Timbre.**

.....

## CHAPITRE VII

### **Dispositions diverses.**

.....

### Art. 44.

I. — Le droit de mutation à titre onéreux édicté par les articles 694, 721 et 723 du Code général des impôts peut être réduit, dans des conditions à fixer par décret pour une durée minimale de trois années, à 1,40 % pour les acquisitions tendant à faciliter l'adaptation à l'évolution économique des structures des entreprises industrielles et commerciales et le développement de la recherche scientifique et technique.

L'article 722 du Code général des impôts demeure applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du décret prévu à l'alinéa ci-dessus.

II. — En ce qui concerne les acquisitions susceptibles d'améliorer la rentabilité des exploitations agricoles, le droit prévu aux articles 721 et 723 du Code général des impôts pourra, dans des conditions fixées par décret, être ramené à 4,20 %.

.....

Art. 47 bis.

I. — Les dispositions de l'article 1371 du Code général des impôts sont étendues aux acquisitions d'immeubles destinés à être transformés en vue de leur affectation à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale.

II. — Les immeubles ou fractions d'immeubles dont l'acquisition bénéficie du tarif réduit du droit de mutation à titre onéreux édicté par l'article 1372 du Code général des impôts s'entendent, nonobstant toutes dispositions contraires, des immeubles ou de fractions d'immeubles destinés à être affectés à l'habitation.

L'application de ce tarif réduit est subordonnée à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas affecter à un usage autre que l'habitation les immeubles ou fractions d'immeubles faisant l'objet de la mutation pendant une durée minimum de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Si cet engagement n'est pas respecté, l'acquéreur est tenu d'acquitter à première réquisition le complément de droit dont il avait été dispensé, et, en outre, un droit supplémentaire de 6 %.

III. — Pour l'application des articles 1371 et 1372 du Code général des impôts, les immeubles ou fractions d'immeubles destinés à une exploitation à caractère commercial ou professionnel ne sont pas considérés comme affectés à l'habitation.

.....

CHAPITRE VIII

**Dispositions finales.**

.....