

adopté

SÉNAT

le 23 juin 1971.

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

PROJET DE LOI

*portant réforme du régime fiscal
des profits de construction.*

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté sans modification, en première lecture, le projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale, en première lecture, après déclaration d'urgence, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1717, 1783 et in-8° 432.

Sénat : 316 et 328 (1970-1971).

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 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^{er} janvier 1972 au 31 décembre 1981, sous réserve des dispositions de l'article 219-III modifié du Code général des impôts.

2. Les bénéfices placés sous le régime de l'exonération sous condition de remploi 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 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.

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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 23 juin 1971.

Le Président,

Signé : Alain POHER.