

**Chemin :**

Code général des impôts

- ▶ Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt
  - ▶ Première Partie : Impôts d'État
    - ▶ Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées
      - ▶ Chapitre premier : Impôt sur le revenu
        - ▶ Section II : Revenus imposables
          - ▶ 1re Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus
            - ▶ VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature
              - ▶ 2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers

**Article 150 U**

- ▶ Modifié par LOI n°2011-1977 du 28 décembre 2011 - art. 5 (V)
- ▶ Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 24 (V)
- ▶ Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 42 (V)
- ▶ Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 59 (V)

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

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

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

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

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

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

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

2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, dans la limite d'une résidence par contribuable, à la double condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de cette cession ;

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

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au remploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou

l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

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

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

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

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

7° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2011 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2011 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent reverse à l'Etat le montant dû au titre du I ; ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°.

9° Au titre de la cession d'un droit de surélévation au plus tard le 31 décembre 2014, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation. Cette amende n'est pas due en cas de licenciement, d'invalidité correspondant au classement dans les deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune. Elle n'est pas due non plus lorsque le cessionnaire ne respecte pas son engagement en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire.

III.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

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

NOTA:

*Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011, article 5 II : Le 1° du I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012.*

*Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 article 42 II : Les dispositions du 9° du II s'appliquent aux cessions à titre onéreux réalisées du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014.*

## Liens relatifs à cet article

Cite:

Code de l'action sociale et des familles - art. L312-1 (V)

Code de l'urbanisme - art. L321-4  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L313-34  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L351-2 (V)  
Code de la construction et de l'habitation. - art. L365-2  
Code de la sécurité sociale. - art. L341-4 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1055 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1417 (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 V  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VA (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 35 (V)  
Code rural - art. L123-1  
Code rural - art. L123-24  
Code rural - art. L124-1

## Cité par:

LOI n°2007-1822 du 24 décembre 2007 - art. 34, v. init.  
CODE GENERAL DES IMPOTS ANNEXE 2, CGIAN2. - art. 317 B (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UB (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UC (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 UD (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 VB (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 150 VC (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 151 septies (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 151 septies (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 164 B (V)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 1649-0 A (VD)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 1649-0 A (VT)  
CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 244 bis A (V)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (V)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (VD)  
Code de la sécurité sociale. - art. L136-7 (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 UC (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 UD (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VB (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VB (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VB (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VC (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VC (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VC (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VD (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VG (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 150 VH (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 151 septies (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 151 septies (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 151 sexies (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1529 (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1531 (T)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1635 ter A (Ab)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1635 ter A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 164 B (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 1649-0 A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 200 B (MMN)  
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 244 bis A (VD)  
Code général des impôts, CGI. - art. 76 A (V)  
Code général des impôts, CGI. - art. 76 A (VD)