

<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1005-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-fiches-juridiques-et-techniques>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

Sommaire

1. Compétences des instances e...
2. Procédure de cession d'un b...
3. Mécanismes de vente par ant...
4. Possibilités de valorisatio...
5. Possibilités de valorisatio...
6. Distinction domaine public...
 - 6.1. Le domaine public hospita...
 - 6.3. Le domaine privé des étab...
 - 6.4. Comment un bien peut-il p...
7. La consultation du service...
8. Révision des conditions et...
9. Procédure de désaffectation...
10. Titre de propriété des bie...
11. L'urbanisme et la valorisa...
 - 11.1. La règle d'urbanisme app...
 - 11.2. Les incidences du droit...
 - 11.3. Les incidences du droit...
 - 11.4. Les incidences du droit...
12. Cession d'un bien immobili...
 - 12.1. Démarches préparatoires
 - 12.2. Conclusion de la cession...
 - 12.3. Paiement par l'acquéreur
 - 12.4. Fiscalité liée à la cess...**
13. Incidences des monuments h...

↪ 12. Cession d'un bien immobilier, procédures et dispositions fiscales

↪ 12.4. Fiscalité liée à la cession d'un bien immobilier

LE STATUT FISCAL DES ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS

Conformément à l'article 206 du CGI, et au regard de leur statut d'établissement public d'État, les établissements hospitaliers ne sont pas exonérés de l'impôt sur les sociétés.

Les sociétés et collectivités exonérées de droit sont les région, les départements, les communes, les établissements de coopération intercommunale, les aménageurs et les sociétés HLM.

De plus, conformément aux dispositions de l'article 206-5 du CGI, les établissements publics, autres que les établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance, sont assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus patrimoniaux tels que les revenus fonciers, les revenus agricoles ou les revenus de capitaux mobiliers dans la mesure où ces revenus relèvent de leur activité non-lucrative.

RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX GAINS EN CAPITAL

Les gains en capital réalisés par un EPS correspondent notamment aux profits immobiliers résultant de la cession de leur patrimoine privé immobilier, qu'il s'agisse de biens reçus à la suite de dons ou legs consentis à l'établissement ou de biens immobiliers ayant fait l'objet d'un déclassement.

Impôt sur les sociétés

Lorsqu'il réalise des profits immobiliers pouvant être rattachés exclusivement à son activité

désintéressée ou qui ne relèvent pas d'une exploitation à caractère lucratif, l'établissement hospitalier est exonéré d'impôt sur les sociétés du chef desdits profits.

Néanmoins, lorsqu'il réalise des profits immobiliers pouvant être considérés comme se rattachant à une exploitation à caractère lucratif et démontrant ainsi une intention spéculative, l'établissement hospitalier est passible, du chef desdits profits, de l'impôt sur les sociétés dans la mesure où le bien cédé était inscrit au bilan du cédant.

Les conditions rendant les EPS imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont les suivantes :

- les gains en capital résultent de la cession d'immeubles achetés en vue de leur revente

ou

- les gains en capital résultent de la cession d'immeubles lotis et ne peuvent être insérés dans le cadre de l'activité désintéressée de l'établissement public.

Dans une telle hypothèse, la plus-value éventuelle résultant de la cession serait soumise au taux standard de 33,33 %.

Droits d'enregistrement

Jusqu'au 31 décembre 2005, les ventes d'immeubles étaient soumises à un droit d'enregistrement dont le taux s'élevait à 4,89 %. Ce taux a ensuite été porté à 5,09 % pour les ventes réalisées à compter du 1er janvier 2006.

Sauf convention contraire, ce droit de vente est supporté par l'acquéreur. L'EPS, dans le cadre d'une cession immobilière ne devrait donc pas avoir à supporter ce droit.

TVA

En application des dispositions de l'article 257-7 du CGI, certaines opérations portant sur des biens immobiliers doivent être assujetties non pas aux droits d'enregistrement mais à la TVA au taux normal de 19,6 %.

Tel est le cas notamment des opérations suivantes :

- ventes de terrains à bâtir autres que celles consenties à des particuliers ;
- ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement ;
- ventes d'immeubles neufs achevés depuis moins de 5 ans et non précédés d'une mutation consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

Rémunération du notaire

Suivant le décret n°78-262 du 8 mars 1978 modifiée par le décret n°2011-188 du 17 février 2011, les émoluments du notaire portent à 0,825 % du montant de la cession au-delà de 60 000 euros.

Ressources associées

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes

MODÈLE DE DOCUMENT, KIT DE PRODUCTIONS, EXEMPLE ISSUS D'ES ET D'ESMS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux : boîte à outils

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE,
MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers
des établissements sanitaires et
médico-sociaux - Tome 2 : Mener une
étude de reconversion

Glossaire

CGI

EPS

Date de parution : 08/02/2018

Télécharger la production