

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 octobre 2011

---

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)**  
(Première partie)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° I - 313

présenté par  
M. de Courson-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant :**

I. – Le 3. du II de l'article 212 du code général des impôts est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° À raison d'emprunts contractés par une société civile ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente et garantis par l'un ou plusieurs de ses associés, sous réserve toutefois que, d'une part, la quotité garantie par le ou les associés n'excède pas, pour chaque emprunt, la proportion de leurs droits dans ladite société civile et, d'autre part, que les sommes empruntées ne soient pas à nouveau mises à disposition par cette société à une autre entreprise qui lui est liée au sens du 12 de l'article 39. »

II. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 12 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, qui a étendu le dispositif de lutte contre la sous-capitalisation à l'ensemble des prêts souscrits auprès d'une entreprise tierce et dont le remboursement est garanti par une entreprise liée à la société débitrice sous réserve de certaines exceptions, a eu pour effet de soumettre aux mécanismes de l'article 212 du code général des impôts (CGI), les intérêts servis par les sociétés civiles immobilières (SCI) de construction-vente sous capitalisées à raison des emprunts bancaires qu'elles souscrivent et qui sont systématiquement garantis par leur société mère à la demande des établissements financiers.

---

Or, ce schéma financier n'est nullement un mécanisme optimisant mis en place dans le but de contourner les dispositions de l'article 212 précité, mais simplement un mode de financement particulier des programmes de construction-ventes d'immeubles. Il convient donc de les exclure du dispositif anti-abus, afin d'assurer une égalité de traitement avec les schémas de financement aux termes desquels les sommes empruntées auprès d'une banque par une société mère et immédiatement mises à la disposition d'une SCI sans facturation d'intérêts, n'entrent pas dans le champ de l'article 212.

Tel est l'objet du présent amendement qui vise à exclure du champ de l'article 212 du CGI, les intérêts versés à raison des prêts contractés auprès d'établissements financiers par des SCI de construction-vente, lorsque ces emprunts sont garantis par leurs associés, sous réserve toutefois que, d'une part, la garantie accordée par le ou les associés soit proportionnelle à leur droit dans la société et que, d'autre part, les sommes empruntées ne soient pas mises à disposition par cette société à une autre entreprise liée au sens du 12 de l'article 39 du CGI.