

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 951

présenté par
M. Caresche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 49, insérer l'article suivant:**

I - L'article L. 214-114 du code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa, le mot : « locatif » est remplacé par les mots : « affecté à la location » ;

2° Le dernier alinéa est complété par les mots « , cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

II. La perte de recettes pour l'État est compensée, 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

Cet amendement vise à donner davantage d'ampleur au dispositif de cofinancement du logement locatif intermédiaire et/ou social par l'usufruit locatif social en permettant une mobilisation accrue de l'épargne privée fléchée vers les territoires en tension foncière. Il s'agit d'offrir aux personnes physiques, au travers du dispositif des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), davantage de possibilités d'investir dans la nue-propriété d'immeubles de logements locatifs à loyers intermédiaires et/ou sociaux.

Il vise ainsi à élargir les possibilités d'investissement des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) afin de leur permettre de détenir la nue-propriété d'immeubles de logement locatifs intermédiaires et/ou sociaux dont l'usufruit temporaire serait détenu par des bailleurs sociaux ou institutionnels.

L'article L. 214-114 du code monétaire et financier dispose que les SCPI ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Par ailleurs, la capacité des SCPI à céder des éléments de leur patrimoine immobilier est soumise à une double limite tenant, d'une part, à l'absence d'achat en vue de la revente, et, d'autre part, à l'absence de caractère habituel.

La rédaction actuelle de cet article soulève un certain nombre d'incertitudes s'agissant de la capacité de la SCPI à acquérir la nue-propiété d'immeubles, alors même que cette possibilité a été formellement introduite par l'ordonnance n° 2013-676 qui a élargi la liste des biens et droits éligibles à l'actif des SCPI afin d'y inclure les droits réels immobiliers. En effet, les termes « patrimoine immobilier locatif » pourraient laisser accroire que la mise en location des éléments du patrimoine immobilier est nécessairement le fait de la SCPI. Par ailleurs, la cession par une SCPI d'un actif immobilier détenu en nue-propiété à l'extinction de la période d'usufruit soulève des interrogations liées, d'une part, à la possibilité de considérer cette transaction comme relevant d'une activité de marchand de biens et, d'autre part, au caractère habituel d'une telle transaction lorsque l'immeuble en cause représente une part importante de l'actif de la SCPI.

Il est par conséquent proposé de modifier les dispositions de l'article L. 214-114 visant à prendre en compte, d'une part, le fait que les éléments de patrimoine immobilier puissent ne pas être donnés en location par les SCPI et, d'autre part, la possibilité pour les SCPI de céder des biens immobiliers alors mêmes que ceux-ci n'auraient pas fait l'objet d'une mise en location par les SCPI.