

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 octobre 2013

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° I-796

présenté par

M. Carrez, M. Mariton, Mme Dalloz, M. Woerth, M. Francina, M. Goasguen, M. Ollier, M. Le Maire, M. Blanc, M. Censi, M. Le Fur et M. de Rocca Serra

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant:**

I. – Le III de l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de cession réalisée par une société civile de placement immobilier mentionnée à l'article 239 septies, le montant de la plus-value imposable s'apprécie distinctement pour chaque associé au regard de la quote-part correspondant à ses droits dans la plus-value réalisée par la société. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – La perte de recettes pour le fonds mentionné à l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 a introduit un dispositif visant à taxer de manière progressive les plus-values immobilières dont le montant excède 50 000 €.

Cette taxe s'applique aux personnes physiques comme aux structures d'investissement collectif telles que les sociétés civiles de placement immobilier.

Or, dans le cas particulier des SCPI, le montant de la plus-value imposable est déterminé au niveau du véhicule lui-même et non pas de ses porteurs de parts à due proportion de leur participation au capital de la société.

Ainsi, alors que l'hypothèse où la SCPI réalise une plus-value taxable d'un montant supérieur à 50.000 € sur la cession d'une ligne d'actif immobilier est fréquemment observée, le dispositif en vigueur a pour effet de surtaxer des associés alors même que la quote-part de plus-values immobilières leur revenant se situe à des niveaux très inférieurs aux seuils fixés par la loi.

Par souci de justice fiscale, il convient, d'une part, de corriger la disproportion créée entre le montant de la plus-value effectivement réalisée par des associés et le niveau de taxation auquel ils seront soumis, et, d'autre part, de garantir une stricte égalité de traitement entre ces associés et les contribuables qui auraient choisi la voie de l'investissement immobilier en direct.

Le présent amendement propose donc d'apprécier le montant imposable des plus-values immobilières réalisées par les SCPI au niveau des associés de la société, en proportion de leurs droits dans les bénéfices.