

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er novembre 2013

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

Retiré

AMENDEMENT

N° II-CF177

présenté par
M. Caresche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:

I. – L'article 239 *septies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 1er alinéa de cet article,

substituer aux mots :

« ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre IV du titre premier du livre II du code monétaire et financier »,

les mots suivants :

« mentionnés à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier. »

2° Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« En ce qui concerne les associés personnes physiques qui ne sont pas mentionnés au I de l'article 238 bis K, les gains réalisés à l'occasion de la cession de biens ou droits immobiliers à usage d'habitation relevant du chapitre III du titre V du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation sont imposés dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. ».

II. - Après le d) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« d bis) Les intérêts de dettes contractées pour la souscription ou l'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier mentionnées à l'article 239 septies ainsi que de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies, y compris lorsque ces sociétés immobilières et fonds détiennent la nue-propiété de biens immobiliers dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du même code. »

III. - La perte de recettes pour l'État résultant des I et II 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

Le Sénat ayant introduit, en commission, dans le projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), déjà adopté en 1^{ère} lecture à l'Assemblée nationale et en cours d'examen à la Haute assemblée, des dispositions visant à permettre aux OPCI et aux SCPI de détenir la seule nue-propiété de logements dans le cadre du schéma d'usufruit locatif (cf. art. 49 *quinquies*), le présent amendement a pour objet de mettre en cohérence les dispositions du code général des impôts avec celles - introduites au Sénat - du code monétaire et financier relatives aux SCPI et aux OPCI.

Le 1° du I du présent amendement insère à l'article 239 septies du CGI une référence à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier, afin que relèvent du même régime fiscal toutes les SCPI ayant un objet social conforme à ces dispositions du code monétaire et financier.

Le 2° du I ajoute un nouvel alinéa à l'article 239 septies du CGI afin que l'ensemble des investisseurs personnes physiques dans une SCPI, fut-elle investie en nue-propiété, soient soumis au même régime fiscal dès lors que ces investisseurs agissent dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Le II a pour objet de garantir la neutralité fiscale à l'épargnant privé, qu'il soit souscripteur dans une SCPI ou un OPCI, ou acquéreur en direct de la nue-propiété d'un logement dont l'usufruit appartient à un bailleur social ou à une société d'économie mixte. Il insère en matière de SCPI et de FPI, le pendant de l'article 31, I, 1°, d) du CGI applicable aux acquisitions directes de telles nues-propiétés.