

**ASSEMBLEE NATIONALE**7 décembre 2005

---

## LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2005 - (n° 2700)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 143 Rect.

présenté par  
M. Carrez-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRES L'ARTICLE 20, insérer l'article suivant :**

« I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

« A. Après l'article 239 *octies*, il est inséré un article 239 *nonies* ainsi rédigé :« *Art. 239 nonies.* – I. – Les fonds de placement immobilier sont des organismes de placement collectif immobilier, mentionnés à la section 5 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier. »

« II. – 1. Les revenus et profits imposables mentionnés au I de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier sont déterminés par la société de gestion du fonds de placement immobilier pour la fraction correspondant aux droits de chaque porteur de parts passible de l'impôt sur le revenu qui n'a pas inscrit ses parts à son actif professionnel, dans les conditions prévues :

« a) aux articles 14 A à 33 *quinquies*, pour les revenus relevant de la catégorie des revenus fonciers au titre des actifs mentionnés au a du 1° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier ;« b) à l'article 137 *ter*, pour les revenus relevant de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre des actifs mentionnés au b du 1° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier ;« c) aux articles 150 UC à 150 VH et à l'article 244 *bis* A, pour les plus-values de cession à titre onéreux de biens et de droits immobiliers mentionnées au 2° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier ;

« d) à l'article 150-0 F pour les plus-values de cession à titre onéreux d'actifs mentionnées au 3° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier.

- Amendement mis en distribution -

« 2. Les porteurs de parts de fonds de placement immobilier mentionnés au 1 sont soumis à l'impôt sur le revenu à raison des revenus et profits distribués par le fonds, au titre de l'année au cours de laquelle cette distribution intervient.

3. Les dispositions prévues aux *b ter* et *h* du 1° du I de l'article 31, à l'article 31 *bis*, au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 relatives aux immeubles classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, aux deuxième et troisième alinéas du 3° du I de l'article 156, aux articles 199 *decies* E à 199 *decies* H et à l'article 199 *undecies* A ne sont pas applicables lorsque les immeubles, droits immobiliers ou parts sont détenus directement ou indirectement par des fonds de placement immobilier autres que ceux qui sont issus de la transformation des sociétés civiles mentionnées à l'article 239 *septies* et pour lesquelles l'application de ces dispositions a été demandée avant la date limite de dépôt des déclarations des revenus de l'année 2006.

« III. – Pour les autres porteurs de parts, les revenus et profits mentionnés au I de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier sont imposés à la date de leurs distributions pour la fraction correspondant à leurs droits. »

« B. Après l'article 14 du code général des impôts, il est inséré un article 14 A ainsi rédigé :

« *Art. 14 A.* – Sont également compris dans la catégorie des revenus fonciers les revenus distribués par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 *nonies* au titre de la fraction du résultat mentionnée au 1° de l'article L. 214-107 du code monétaire et financier, relative aux actifs mentionnés aux *a* et *b* du I de l'article L. 214-92 du code monétaire et financier détenus directement ou indirectement par ce fonds. »

« C. Le 5 *bis* de l'article 38 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions s'appliquent au profit ou à la perte résultant de l'échange de titres consécutif à la fusion ou à la scission de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées au 3° *nonies* de l'article 208 et de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies*. »

« D. Après le 6 de l'article 39 *duodecies* du code général des impôts, il est inséré un 6 *bis* ainsi rédigé :

« 6 *bis*. Le régime fiscal des plus et moins-values à long terme prévu par le présent article et les articles suivants n'est pas applicable à la quote-part des profits distribués par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 *nonies*. »

« E. Dans le V de l'article 93 *quater* du code général des impôts, après les mots : « Les dispositions », sont insérés les mots : « du 5 *bis* et », et les mots : « droits sociaux résultant d'une fusion ou d'une scission de sociétés, lorsque ces droits » sont remplacés par les mots : « titres résultant des opérations mentionnées aux articles précités, lorsque ces titres »

« F. Après l'article 137 *bis* du code général des impôts, il est inséré un article 137 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 137 ter.* – I. – Les revenus relatifs aux actifs mentionnés au *b* du 1° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier perçus par un fonds de placement immobilier mentionné

## - Amendement mis en distribution -

à l'article 239 *nonies* constituent des revenus de capitaux mobiliers perçus par les porteurs de parts à la date de leur distribution par le fonds. »

« II. – La personne qui assure le paiement des revenus mentionnés au I est tenue de prélever à la date de la distribution et de reverser au Trésor la retenue à la source ou le prélèvement prévus au 2 de l'article 119 *bis* et au III de l'article 125 A, qui sont dus sur ces revenus à raison de leur quote-part respective par les porteurs de parts dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France métropolitaine et des départements d'outre-mer. »

« G. Après l'article 150-0 E du code général des impôts, il est inséré un article 150-0 F ainsi rédigé :

« Art. 150-0 F. – Les plus-values mentionnées au 3° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier, distribuées par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 *nonies*, sont soumises au taux d'imposition prévu au 2 de l'article 200 A.

« Les dispositions des articles 150-0 A à 150-0 E ne s'appliquent pas aux plus-values distribuées mentionnées à l'alinéa précédent. »

« H. Après l'article 150 UB du code général des impôts, il est inséré un article 150 UC ainsi rédigé :

« Art. 150 UC. – I. – Les dispositions du I et des 4° à 7° du II de l'article 150 U s'appliquent :

« a) aux plus-values réalisées lors de la cession de biens mentionnés au a du 1° du II de l'article L. 214-140 du code monétaire et financier par un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 *nonies* ;

« b) aux plus-values de même nature réalisées par les sociétés ou groupements à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou par un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, pour la fraction correspondant à ses droits. »

« II. – Les dispositions du I de l'article 150 UB s'appliquent :

« a) aux gains nets retirés de la cession ou du rachat de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 *nonies* ;

« b) aux gains nets réalisés par un fonds de placement immobilier lors de la cession de droits sociaux ou de parts de sociétés ou de groupements à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB ou de parts d'un fonds de placement immobilier, détenus directement ou indirectement par un fonds de placement immobilier, pour la fraction correspondant à ses droits. »

« I. – Après le 3° *octies* de l'article 208 du code général des impôts, il est inséré un 3° *nonies* ainsi rédigé :

« 3° *nonies*. Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable régies par les articles L. 214-89 et suivants du code monétaire et financier ; »

- Amendement mis en distribution -

« II. – Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées, à due concurrence, par l'institution d'une taxe additionnelle aux droits prévue par les articles 575 et suivants du code général des impôts. »

## **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Il est proposé de fixer le régime fiscal applicable aux produits et profits réalisés par les porteurs de parts des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) créés par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005.

Les OPCI peuvent prendre deux formes :

a) L'OPCI « fonds de placement immobilier » (FPI). Cet OPCI constitue une copropriété d'actifs immobiliers, d'actifs mobiliers et de liquidités. Du fait de l'absence de personnalité morale, les porteurs seraient imposés comme s'ils avaient eux-mêmes perçu les revenus encaissés par le fonds. Ils ne seraient cependant imposés qu'à hauteur des revenus ou des plus-values distribués par le fonds.

Ainsi, les revenus encaissés par le FPI conserveraient leur qualification propre (revenus locatifs, intérêts, dividendes) et seraient imposés, selon le cas, dans la catégorie des revenus fonciers ou des revenus de capitaux mobiliers. Les plus-values réalisées par le fonds sur les actifs immobiliers relèveraient du régime des plus-values immobilières des particuliers et les plus-values réalisées sur les actifs mobiliers seraient imposées chez les porteurs de parts, personnes physiques, au taux de 16 %.

Les plus-values réalisées par le porteur de parts en cas de cessions de parts de fonds de placement immobilier relèveraient du régime des plus-values immobilières des particuliers.

b) L'OPCI « société de placement à prépondérance immobilière et à capital variable » (SPPICAV). Cet OPCI dispose de la personnalité morale et bénéficierait du régime favorable des sociétés immobilières d'investissement cotées (SIIC). En contrepartie de ce régime, la SPPICAV est tenue de distribuer une partie des revenus et des plus-values qu'elle constate.

Les revenus distribués seraient imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et les plus-values distribuées, ainsi que celles réalisées par les porteurs de parts, dans la catégorie des plus-values sur cessions de valeurs mobilières.