

ASSEMBLEE NATIONALE

18 octobre 2005

LOI DE FINANCES POUR 2006 - (N° 2540)
(Première partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I - 182

présenté par

M. Bloche, Mme Lepetit, MM. Le Bouillonnet, Migaud, Bonrepaux, Emmanuelli, Idiart, Dumont, Carcenac, Terrasse, Claeys, Giacobbi, Bourguignon, Bapt, Dreyfus, Balligand, Besson et les membres du groupe Socialiste

ARTICLE ADDITIONNEL**APRES L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant :**

Dans le IV de l'article 219 du code général des impôts, après les mots « de l'article 223 F et », sont insérés les mots « à 26,5 % en ce qui concerne les plus values imposables en application ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réforme du régime fiscal des sociétés foncières a été introduite, subrepticement et en étroite collaboration avec les professionnels concernés, à l'occasion de l'examen au Sénat de la loi de finances pour 2003.

Elle a été justifiée à l'époque, par le Sénateur qui a accepté de la déposer sous forme d'amendement, d'une part par des considérations budgétaires de court terme (création d'une « exit tax »), et d'autre part par la nécessité de « *soutenir l'activité du secteur immobilier locatif et de développer les marchés financiers français* » en créant en quelque sorte des champions français du secteur.

Elle consistait en réalité en un allègement très important de la fiscalité pesant sur les opérations immobilières réalisées par ces sociétés, et a contribué de ce fait à déclencher de nouvelles opérations spéculatives sur l'immobilier.

La plus importante des opérations de vente à la découpe porte sur la cession d'une partie du portefeuille de Gecina à Westbrook, soit cent immeubles à Paris pour une valeur de 1,2 milliard d'euros.

Ces opérations ont en effet contribué à déclencher une vague de ventes à la découpe dont les conséquences sociales négatives sur la mixité sociale sont désormais avérées. Le phénomène a d'ailleurs atteint une telle ampleur que la majorité parlementaire est désormais contrainte de légiférer pour tenter d'éteindre en quelque sorte un incendie qu'elle a elle-même allumé !

Trois ans après cette réforme, un bilan s'impose et force est de constater qu'elle a échoué à développer le marché immobilier au bénéfice des entreprises françaises.

Au contraire, comme le rapportait Le Monde en mars 2005 : « *En moins d'un an, quatre sociétés foncières françaises parmi les plus importantes auront été absorbées, dont trois par des étrangers. Il y a d'abord eu Sophia, acquise au printemps 2004 par General Electric Real Estate Europe, puis la Société foncière lyonnaise (SFL), captée par l'espagnol Inmobiliaria colonial (une filiale de la Caixa Bank) en juillet 2004, Bail Investissement, rachetée en décembre par la Foncière des régions, et maintenant Gecina.* » par la société espagnole Metrovacesa.

L'OPA de Metrovacesa sur Gecina est même, à ce jour, la plus grosse OPA de l'année en France.

En matière de patriotisme économique, la réforme constitue donc un contre exemple de ce que le Premier ministre préconise, puisqu'elle a artificiellement gonflé les comptes des foncières françaises et les a rendues ainsi plus appétissantes pour les fonds étrangers.

En revanche, la réforme a produit des effets massifs et déstabilisants sur le marché de l'immobilier en raison de la spéculation qui s'en est suivie. Ainsi, l'indice boursier des sociétés foncières a quasiment doublé depuis fin 2003 ! Selon La Tribune, le « *statut fiscal accommodant des SIIC (sociétés d'investissements immobiliers cotées) a dopé les perspectives de croissance des groupes et augmenté les dividendes des actionnaires* ».

Aujourd'hui, la flambée des prix a atteint un tel niveau que la Banque de France met régulièrement en garde les acteurs du marché de l'immobilier.

Il est donc temps d'utiliser l'outil fiscal afin de tempérer la frénésie des acteurs et de stabiliser le marché avant que ne se produise un éclatement de la bulle spéculative.

Dès lors, le présent amendement propose de mettre fin au régime fiscal particulièrement « accommodant » dont bénéficient les sociétés foncières, en relevant de 16,5 % à 26,5 % le taux d'imposition des bénéfices de ces sociétés.