

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 septembre 2018

CROISSANCE ET TRANSFORMATION DES ENTREPRISES - (N° 1237)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 2054

présenté par

M. Cédric Roussel, M. Buchou, Mme Leguille-Balloy, Mme Bureau-Bonnard, Mme Genetet,
M. Marilossian, M. Besson-Moreau, M. Tan, Mme Valetta Ardisson, Mme Tuffnell et M. Sorre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 61 NONIES, insérer l'article suivant:**

Le *b* du 2° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :

« *b*) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réels portant sur de tels biens, ou de participations directes ou indirectes répondant aux conditions du présent 2° ; »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 214-115 2° du code monétaire et financier dispose que l'actif d'une SCI, dans laquelle est investie une SCPI, « est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de la location ou de droits réels portant sur de tels biens », et que les autres actifs détenus par cette SCI sont, de manière limitative, « des avances en compte courant, des créances résultant de leur activité principale ou des liquidités mentionnées au 4° ». Il apparaît donc qu'une SCI ne peut détenir de participation dans une autre SCI.

En pratique, ce point constitue une contrainte juridique dans le cadre de nombreux schémas d'acquisition d'actifs immobiliers par des SCPI.

En contradiction apparente avec ce qui précède, l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier dispose que « les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif d'une société civile de placement

immobilier ». La rédaction de cet article, de nature réglementaire, semble envisager qu'une SCPI puisse investir dans une SCI qui détient une participation dans une autre SCI.

Un schéma identique existe pour les OPCI.

A ce titre, l'article L. 214-36 2° du Code monétaire et financier applicable aux OPCI prévoit expressément que l'actif des SCI intermédiées peut être composé principalement d'immeubles ou « de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant au présent 2° ». La réglementation applicable aux OPCI offre donc la possibilité à ces véhicules d'investir dans une SCI qui détient une participation dans une autre SCI.

En conséquence, afin d'aligner les textes législatifs et réglementaires applicables aux SCPI et harmoniser le régime applicable aux SCPI sur celui des OPCI, il conviendrait de modifier l'article L. 214-115 I 2° b) afin de permettre aux SCPI de détenir un actif immobilier par l'intermédiaire d'une participation directe ou indirecte dans une SCI.