

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Tombé

N° CE344

AMENDEMENT

présenté par
M. Jolivet, rapporteur pour avis au nom de la commission des finances

ARTICLE 4

I. – Rédiger ainsi l’alinéa 6 :

« *c*) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : ».

II. – Supprimer les alinéas 7 et 8.

III. – Au début de l’alinéa 9, substituer aux mots :

« au dixième alinéa du présent *i* »

les mots :

« au précédent alinéa ».

IV. – Rédiger ainsi l’alinéa 21 :

« *d bis*) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : ».

V. – Supprimer les alinéas 22 et 23.

VI. – Au début de l’alinéa 24, substituer aux mots :

« au douzième alinéa du présent *j* »

les mots :

« au précédent alinéa ».

VII. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« V. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à revenir en grande partie sur l'ajout sénatorial relatif à la sécurisation juridique de l'application du dispositif aux SCPI, dont l'apport n'est pas démontré.

En effet, le bénéfice de l'amortissement est ouvert aux contribuables dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (sociétés de personnes), ce qui inclut les SCPI. Une telle précision au niveau législatif n'apparaissait pas nécessaire pour sécuriser l'éligibilité des SCPI. En revanche, ces précisions pourraient utilement trouver leur place dans la doctrine administrative qui les commente.

Par ailleurs, leur rédaction soulève plusieurs interrogations qui fragilisent juridiquement leur application, telles que :

- en répétant de manière imparfaite les règles qui leurs sont classiquement applicables, ces alinéas sont susceptibles de créer des conflits de normes ;
- en limitant par ailleurs la rédaction aux seules SCPI, ils créent également des disparités de traitement difficilement compréhensibles avec les autres sociétés de personnes suivant un régime commun, si les règles instituées devaient être de nature différente.

En revanche, le rapporteur est favorable au maintien du dernier alinéa relatif à l'assouplissement de l'interdiction de location à un membre du cercle familial des associés, dans le cas particulier des SCPI, et sous réserve d'une condition de détention de moins de 5 % du capital de celle-ci.

En effet, dans le cas d'un investissement en SCPI, ni l'associé ni, en pratique, la société de gestion ne sont en mesure de contrôler individuellement l'ensemble des situations de location et de garantir qu'aucun logement détenu par la SCPI ne sera loué à un parent ou un allié d'un associé. La société de gestion ne maîtrise en effet ni l'identité des locataires futurs, ni nécessairement l'évolution des liens familiaux des associés pendant la durée de détention. L'absence de sécurisation de ce point ferait ainsi peser sur les investisseurs et les sociétés de gestion un risque de remise en cause de l'avantage fiscal pour des situations qu'ils ne sont pas matériellement en mesure de prévenir ou de contrôler. Le dispositif Pinel avait rencontré une difficulté comparable.