

## Les ventes d'immeubles «à la découpe»

### Le régime fiscal des grandes sociétés immobilières

*Jean Raymond in Analyses et Documents Economiques N°99 juin 2005*  
*Cahiers de Centre Confédéral d'études Economiques et Sociales de la CGT*

L'essor des ventes d'immeubles à la découpe résulte directement d'une modification récente de la fiscalité des sociétés immobilières, modification qui a notamment réduit leur charge fiscale.

L'ampleur prise par les ventes d'immeubles à la découpe combinée à la hausse des prix de l'immobilier est telle que nul ne peut plus ignorer le phénomène et ses conséquences sociales qui peuvent être dramatiques et suscitent d'ailleurs des mouvements de protestation. Ce phénomène est largement le fait des professionnels de l'immobilier (1) et parmi eux des grandes sociétés immobilières propriétaires ou acquéreuses d'immeubles entiers à usage locatif, qui décident leur mise en vente par appartement, donnent congé aux locataires occupants.

La flambée des prix de l'immobilier est telle et si générale que ces appartements sont mis en vente à des prix inaccessibles à de nombreux locataires (le chiffre des deux tiers d'entre eux est avancé), qui sont contraints de quitter les lieux pour des banlieues de plus en plus lointaines.

Longtemps, la pratique des ventes à la découpe a semblé toucher essentiellement des immeubles situés dans les beaux quartiers de Paris et n'avoir que des incidences sociales

limitées, les locataires occupant les appartements en cause étant susceptibles de les acquérir ou de se loger ailleurs. Mais elle n'épargne plus les quartiers plus populaires de Paris.

De l'étude notariale citée, il ressort d'ailleurs que plus du quart des logements vendus à la découpe à Paris, le sont dans les trois arrondissements les plus populaires (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>). Ainsi, dans le 18<sup>e</sup>, les ventes à la découpe en 2004 atteignaient 26,5% des ventes réalisées. Toujours en 2004, les ventes à la découpe sur Paris ont représenté, avec près de 6400 appartements, 15 % du total des ventes d'appartements. Mais cette pratique ne s'est pas limitée à Paris. Elle a gagné la petite et même la grande couronne, zones dans lesquelles les problèmes sociaux ne manqueront pas d'atteindre un degré de gravité encore plus sévère.

Loin de se cantonner à Paris et à l'Île-de-France, le phénomène s'est étendu à Lyon (2), à Marseille, à Montpellier, à Lille...

À Marseille, la moitié de la rue de la République en plein centre, soit 130

immeubles, est vendue au fonds d'investissement américain Lone Star qui envisage, après travaux, de la revendre par appartement avec une marge de 18%.

À Montpellier, Foncia Valorisation va commercialiser 300 logements.

Cette flambée des ventes à la découpe et des prix correspondants est à rapprocher de l'énorme privilège fiscal accordé aux plus grosses sociétés foncières, les sociétés d'investissements immobiliers (SIIC) cotées sur un marché réglementé français et dont le capital social est au minimum de 15 millions d'euros (3).

C'est le fait d'un amendement introduit sous l'article 11 de la Loi de finances pour 2003, sur l'initiative des sénateurs Philippe Marini et Jean Arthuis, respectivement rapporteur général et président de la Commission des finances du Sénat, et reçu avec bienveillance par le gouvernement en la personne du ministre délégué au Budget de l'époque, Alain Lambert.

Cet amendement a ceci de très remarquable qu'il est la reprise quasi intégrale d'un projet concocté - on n'est jamais mieux servi que par soi-même - par la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

Présenté par le rapporteur général comme destiné à «*accroître la capitalisation boursière de la Place de Paris et attirer l'épargne vers un secteur immobilier important pour le*

*développement de l'économie*», le texte adopté institue sur option, en faveur de ces SIIC et de leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), détenues directement ou indirectement à 95%, une exonération sur les bénéfices provenant des loyers et des plus-values ultérieures réalisées à l'occasion des reventes de leurs biens immobiliers.

*L'exit tax* en question consiste en une imposition allégée (4) au taux de 16,50 % (sans taxes additionnelles) sur les plus-values latentes afférentes à leurs actifs immobiliers et parts d'organismes à caractère immobilier visés à l'article 8 du Code général des impôts (société en nom, n'ayant pas opté pour l'IS, notamment).

Ces plus-values latentes s'entendent de la différence entre la valeur fiscale des biens en cause à la date d'effet de l'option et la valeur comptable.

Gageons que ces plus-values latentes ont été ou seront déterminées au plus juste car les risques de rehaussement par l'administration fiscale sont très faibles en raison de la brièveté du délai de reprise (3 ans) combinée à la surcharge de tâches que leur contrôle entraînerait pour des services spécialisés déjà débordés.

L'exonération d'IS est soumise à une obligation de distribution qui est de 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles et de 50% seulement des plus-values, de 100 % sur dividendes reçus des filiales ayant elles-mêmes opté.

Les 15 ou 50% non distribués échappent donc quant à eux à toute imposition. Les sommes distribuées sont pour leur part imposées entre les mains des bénéficiaires dans des conditions qui varient selon que ceux-ci sont des sociétés passibles de l'IS, des personnes physiques ou des sociétés en nom.

S'agissant des premières, les dividendes distribués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont inclus sans abattement dans le résultat imposable.

Dans la mesure où ils sont prélevés sur la fraction des bénéfices ayant été soumis à *l'exit tax*, ils ouvrent droit au régime des sociétés mères.

S'agissant des dividendes recueillis par les personnes physiques directement ou par le biais de sociétés en nom pour leur quote-part, ils ouvrent droit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (5), à l'abattement de 50% s'ajoutant à l'abattement fixe de 1 220 euros (2440 pour les couples) et au crédit de 50 % plafonné à 115 euros ou 230 euros (couples).

Bien plus, les actions des SIIC étant expressément éligibles au plan d'épargne en actions (PEA), les dividendes y afférant échappent dans ce cas à toute imposition.

Ainsi, le régime fiscal accordé tant aux SUC elles-mêmes qu'à leurs associés est empreint d'un extrême

libéralisme que l'exemple suivant illustre parfaitement.

Les intéressés ne s'y sont d'ailleurs pas trompés.

Le 30 septembre 2003, neuf SIIC avaient déjà opté, alors que le décret d'application du dispositif n'avait été publié que le 11 juillet précédent, trois mois auparavant ; sociétés importantes puisqu'elles géraient 20milliards d'euros d'actifs et que leurs titres s'étaient valorisés en un an de 10% (6).

«*La réforme est un succès*», claironnait le rapporteur Marini.

Pas pour le Trésor en tous les cas, dirons-nous.

Car si en 2003, seule la perception de *l'exit tax* a pu faire sentir ses effets, entraînant une plus-value de recettes de 400 millions, dès 2005 le jeu des exonérations d'IS l'emportera et entraînera une moins-value que le tome I, page 35 de *l'Évaluation des voies et moyens* chiffre à 110 millions, moins-value qui ne manquera pas de prendre de l'ampleur quand les exonérations produiront leur plein effet.

Emporté par son élan, notre sénateur proposait d'ajouter à la réforme, selon son expression, « *un nouvel étage de portée significative* » qui pour des raisons budgétaires sans doute n'allait être intégré que dans la Loi de finances pour 2005

<b>Comment les sociétés immobilières réduisent leurs impôts</b>	
Nous prenons ici l'exemple d'un immeuble vendu par appartement au prix de 1 800 000 euros en décembre 2004. Le nouveau régime fiscal va permettre à la société immobilière de profiter d'un allégement fiscal de 226 477 euros.	
Valeur comptable des immeubles	1 000 000 euros
Valeur fiscale au 1 <sup>er</sup> janvier 2003	1 500 000 euros
Plus-value latente imposable : 1 500 000 - 1 000 000	500 000 euros
Vente par appartement en décembre 2004	1 800 000 euros
Bénéfices annuels sur loyers	100 000 euros
<b>Avant l'adoption de l'article 11 de la Loi des finances pour 2003</b>	
Bénéfice au titre des loyers 2003	100 000 euros
Plus-values de cession 2004 : 1 800 000 - 1 000 000 (valeur comptable)	800 000 euros
<b>Bénéfice total : 100 000 + 800 000</b>	<b>900 000 euros</b>
Impôt sur les sociétés : (900 000 x 33,33)	299 978 euros
Taxe additionnelle de 3 %	8 999 euros
<b>Charge fiscale</b>	<b>308 977 euros</b>
<b>Après l'adoption de l'article 11 de la Loi des finances pour 2003</b>	
<b>Charge fiscale : L'exit tax payée sur 4 ans : 500 000 X 16,5 %</b>	<b>82 500 euros</b>
<b>Economie fiscale : 308 977 - 82 500</b>	<b>226 477 euros</b>

Le « nouvel étage » consistait à ne taxer les plus-values d'apports faits entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2007 à une SIIC par une personne morale soumise à l'IS qu'au taux de 16,50% au lieu de 33,33, élargissant ainsi le champ d'activité des SIIC aux frais du Trésor.

La même Loi de finances pour 2005 ouvrait par ailleurs l'exonération d'IS aux opérations de sous-locations d'immeubles pris en crédit bail et aux cessions de droits, afférents à un contrat de crédit-bail immobilier. Elle fait bénéficier les SIIC ayant opté des dispositions favorables du régime spécial des fusions, des apports partiels d'actifs et des scissions, dispositions pourtant réservées aux opérations exclusivement conclues entre sociétés passibles de L'IS.

Les plus-values déterminées par rapport à la valeur fiscale sur les biens ainsi devenus éligibles, sont taxées au taux de 16,5%, taxe dont le paiement est étalé sur 4 ans.

Entre temps, la Loi de finances pour 2004 soumettait à une taxation réduite toujours de 16,5 %, les plus-values de réévaluation d'immeubles et de titres de sociétés à prépondérance immobilière, à condition de s'engager à les conserver pendant cinq ans. Sont concernées les réévaluations libres réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 31 décembre 2007. Le régime en principe ouvert à toutes les entreprises soumises à l'IS, ne concerne en fait que les SIIC.

À ce jour, le décret d'application prévu n'est pas encore publié. Décidément ces sociétés sont les

chéries du Sénat et du gouvernement, lesquels par toutes ces mesures incitent, en les rendant excessivement rentables, aux opérations de découpe avec les nuisances sociales qu'elles comportent.

Ces mesures d'exonérations sont d'autant plus choquantes que les hausses de prix rendent les plus-values réalisées et exonérées plus

considérables. On parle de protéger les locataires. Le plus sûr moyen de les protéger consisterait à mettre un terme à un régime d'extrême faveur qui, s'il ne l'a pas créé, a donné au phénomène des ventes à la découpe l'ampleur acquise et qui ne manquera pas de s'aggraver.

**Jean Raymond**

(1) *Étude de la Chambre des notaires de Paris rendue publique le 5 avril 2005 (cf. [www.paris.nolaires.fr](http://www.paris.nolaires.fr)), laquelle indique qu'en 2004 près de 44% des ventes à la découpe sont le fait des professionnels de l'immobilier. Essentiellement représentés par des marchands de biens au début des années 90, ils se "sont élargis ces dernières années aux fonds d'investissement et à des opérateurs vendant à la découpe des immeubles acquis en bloc ». Les institutionnels (assurances, caisses de retraite, foncières) pour leur part sont responsables de 35 % de ces ventes.*

(2) *L'américain Corgill y a acquis de la mairie dix immeubles - un quartier entier du 2<sup>e</sup> arrondissement - au prix de 2000 euros le m<sup>2</sup> qu'il revend par appartement entre 3100 et 4800 euros le m<sup>2</sup> (cf. Le Monde, 3 et 4 avril 2005).*

(3) *Elles étaient à l'époque au nombre de 20, représentant 1% de la capitalisation boursière.*

(4) *Le taux de l'IS est de 33,33% majoré d'une taxe additionnelle de 3% en 2003 et 2004, ramenée à 1,5% en 2005, supprimée en 2006, et éventuellement d'une contribution sociale de 3% (bénéfice supérieur à 2 289000 euros).*

(5) *Alors que jusqu'à cette date, ils ne bénéficiaient pas de l'avoir fiscal puisque non prélevés sur des bénéficiaires ayant supporté l'IS au taux normal.*

(6) *Ce qui aurait donné lieu à des opérations soupçonnées relever du délit d'initié (cf. Libération, 6 avril 2005).*

