

Examen des amendements SIIC et convention fiscale franco-luxembourgeoise

M. le président. Nous en venons à plusieurs amendements portant article additionnel après l'article 9.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 173..

M. Jean-Louis Dumont. La réforme du régime fiscal des sociétés foncières a été introduite, nuitamment et subrepticement, à l'occasion de l'examen au Sénat du projet de 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, par des considérations budgétaires de court terme et 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.

Cette réforme consistait en réalité en un allègement très important de la fiscalité pesant sur les opérations immobilières réalisées par ces sociétés. Elle 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 une centaine d'immeubles à Paris pour une valeur de 1,2 milliard d'euros.

Ces opérations ont contribué à déclencher une vague de ventes à la découpe qui ont été dénoncées ici même par les uns et les autres. Cela a même ému les membres de la majorité et nous avons réussi à voter un texte, certes bien timide. Le phénomène avait en effet atteint une telle ampleur que la majorité parlementaire était contrainte de légiférer pour tenter d'éteindre en quelque sorte un incendie qu'elle avait 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 un grand journal dit du soir 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 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. 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 bénéficiaires de ces sociétés.

J'ajoute que les professionnels reprochent aux Espagnols d'utiliser le régime des SIIC comme un moyen d'évasion fiscale leur permettant de ne payer l'impôt ni en France ni en Espagne.

Vous le voyez bien, mes chers collègues, cet amendement n'est pas neutre. Il s'impose pour des raisons tenant non seulement à la bonne gestion des finances publiques, mais aussi à la morale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gilles Carrez, *rapporteur général*. La commission a rejeté cet amendement, car l'adoption du nouveau régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées était une très bonne réforme. Contrairement aux dires de M. Dumont, celle-ci n'a pas été décidée « nuitamment et subrepticement » au Sénat. (*Sourires.*) Avant son adoption par la Haute assemblée, elle avait été préparée ici même, et elle a ensuite fait l'objet d'un examen en commission mixte paritaire.

Cette réforme était nécessaire : nous avons favorisé le développement de sociétés fiscalement transparentes, dont les résultats liés aux plus-values de cession sont assujettis à un taux de 16,5 % et dont les produits d'épargne ont contribué à la nécessaire diversification des portefeuilles des investisseurs institutionnels. En effet, ces derniers ont pu bénéficier de la grande stabilité des sociétés immobilières.

Par ailleurs, il faut tordre le cou à l'idée selon laquelle il y aurait une relation de cause à effet entre les sociétés immobilières cotées et les ventes à la découpe. Cela n'a rien à voir ! Les sociétés immobilières cotées investissent en effet à plus de 90 % dans de l'immobilier d'entreprise, et non dans le logement. Elles ont même tendance à se désengager de celui-ci.

M. Jean-Louis Dumont. Eh bien voilà ! Elles vendent !

M. Gilles Carrez, *rapporteur général*. L'immobilier d'entreprise offre une sécurité et une rentabilité supérieures. Certaines opérations ont eu lieu, c'est exact, mais les sociétés concernées cherchaient seulement à se développer et à diversifier leur actionnariat.

Pour avoir participé à son élaboration, je porte un jugement tout à fait positif sur cette réforme, qui a connu un grand succès et dont les effets ont été très favorables à l'équilibre économique général, qu'il s'agisse du financement du patrimoine immobilier des entreprises ou de la diversification de l'épargne.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Certains de nos partenaires européens, notamment nos voisins britanniques et nos amis allemands, commencent à s'inquiéter du statut des SIIC. Ils y voient

un moyen d'évasion fiscale. Pouvez-vous nous confirmer que des échanges sont en cours sur ce sujet, monsieur le ministre ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État. Il est exact que ce sujet est d'actualité. Le débat est en effet ouvert dans certains pays d'Europe, notamment en Allemagne, comme en France. Toutefois, à ce stade, aucun pays n'a souhaité modifier en profondeur le dispositif.

M. Jean-Louis Dumont. Vous êtes partie prenante ?

M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État. Je ne suis pas opposé à une réflexion s'il s'agit d'améliorer les mesures en vigueur.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 173.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 171 rectifié..

M. Jean-Louis Dumont. Une fois n'est pas coutume, monsieur le ministre : nous allons complimenter votre administration, qui, en juillet dernier, a finalisé un avenant à une convention fiscale passée avec nos voisins luxembourgeois. Encore faut-il, pour que celui-ci puisse entrer en application, que la procédure soit mise en œuvre.

Cet avenant vise à remplir un vide juridique grave permettant à des opérateurs d'être exonérés d'impôts sur les plus-values, en France comme au Luxembourg. Ces grands découpeurs que sont les opérateurs de vente à la découpe ont pu ainsi réaliser des opérations pour le moins juteuses, puisqu'ils n'étaient pas tenus de contribuer à la richesse des États. Il est donc important d'agir.

Ce vide juridique permet aux découpeurs et à quelques autres de réaliser des opérations très juteuses.

M. Gilles Carrez, *rapporteur général.* À partir du Luxembourg et de la Meuse ! *(Sourires.)*

M. Jean-Louis Dumont. Non ! Les malheureux Meusiens, en particulier les infirmières, qui travaillent au Luxembourg ou en Belgique gagnent de moins en moins d'argent, car les déplacements coûtent cher et le Gouvernement n'a jamais accepté de faire un geste en leur faveur, notamment sur le prix de l'essence. Je pourrais vous parler des frontaliers,...

M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État. Non !

M. Jean-Louis Dumont. ... mais ce n'est pas le sujet.

Je vous fais grâce de l'exposé sommaire, très technique, de l'amendement, préférant vous présenter une argumentation plus politique.

Pour mener à bien leurs opérations de vente d'immeubles à la découpe – on l'a vu tout à l'heure avec Gecina et Westbrook –, certains vendeurs ont cherché des alliés. Ainsi une banque allemande, qui détient des fonds dans différents pays, dont le Delaware – véritable paradis fiscal, puisque l'on n'y paye pas d'impôts et que l'on peut y rester anonyme –, le Luxembourg et, peut-être, Malte, est entrée dans le capital d'un marchand de biens, permettant à celui-ci de faire transiter le produit de ses ventes dans des pays où il échappera à toute taxe sur les plus-values.

Vous comprendrez, monsieur le ministre, que nous insistions pour que cet avenant à la convention fiscale franco-luxembourgeoise entre en application le plus rapidement possible. Nos collègues avaient bien raison de vouloir légiférer sur la vente à la découpe, non seulement pour protéger les locataires, mais aussi pour que ces sociétés acquittent les taxes dues sur les plus-values.

M. le président. Il faut conclure, monsieur Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Nous avons dénoncé à de nombreuses reprises ces ventes en cascade, dans l'indifférence de nos collègues de la majorité. Aujourd'hui, la manière dont ces marchands agissent est connue, y compris les alliances passées à une époque avec la Caisse des dépôts. Je n'en dirai pas plus, mais je tiens les éléments à votre disposition, monsieur le ministre. Certains services de contrôle et même notre collègue M. Decocq, qui appartient à la majorité, l'ont écrit dans leurs rapports.

Il est nécessaire de faire respecter l'égalité fiscale et de réintroduire un peu de morale dans l'ensemble de ces transactions : trop, c'est trop !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gilles Carrez, *rapporteur général.* Ainsi que l'a indiqué M. Dumont, le problème d'articulation entre le droit fiscal luxembourgeois et le droit fiscal français doit être résolu le plus rapidement possible. Nous savons que le Gouvernement y travaille, monsieur le ministre. Nous avons rejeté les amendements de M. Dumont, mais nous souhaitons que vous nous informiez des délais dans lesquels l'avenant en question pourra être appliqué.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État. Ce texte, paraphé en juillet dernier, a été transmis au ministère des affaires étrangères pour engagement de la procédure de signature, laquelle doit intervenir dans les prochaines semaines. Il sera ensuite soumis à la ratification parlementaire et je ferai tout pour que celle-ci intervienne très rapidement.

M. Didier Migaud. Très bien !

M. le président. L'amendement est-il retiré, monsieur Dumont ?

M. Jean-Louis Dumont. Je prends acte avec une grande satisfaction que, pour une fois, M. le ministre accepte de répondre à l'une de mes interrogations. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) J'aurais en effet souhaité qu'il me réponde également sur la dématérialisation des fiches de paie et sur bien d'autres questions, mais je retire mon amendement.