

Les bonnes affaires des sociétés foncières

Le 27 novembre 2002, le rapporteur général du budget au Sénat, l'UMP Philippe Marini, dépose au nom de la commission des Finances un étrange amendement, intitulé « Siic », à la loi de finances 2003. Le texte instituant la « société immobilière d'investissement cotée » est adopté nuitamment sans que l'opposition y comprenne grand-chose. C'est en réalité une bombe qui va envoyer au ciel les titres des sociétés

foncières cotées en Bourse, comme Gecina ou Foncière des régions. Et mettre sur le carreau des milliers de locataires dont les immeubles ont été mis en vente à la découpe. La Siic est un cadeau fiscal de plusieurs milliards d'euros pour ces firmes qui sont devenues les plus gros bailleurs privés du pays. Elles seront désormais exemptées de l'impôt sur les sociétés (33,3 %). En échange d'une taxe

libératoire de 16,5 % (dite « *exit tax* »), plus d'impôt sur les loyers et, surtout, plus d'impôt sur les plus-values réalisées lors d'une cession d'immeuble. Une véritable prime à la vente. Le régime est si favorable que toutes les firmes éligibles l'ont adopté. Mieux, saisissant l'occasion, des sociétés non cotées se sont précipitées pour faire leur entrée en Bourse. D'autres, comme Accor, leur ont cédé leurs murs, profitant de l'extension du

dispositif à toutes les entreprises. La Siic a accéléré les ventes à la découpe. Avec les plus-values, les foncières ont acheté des bureaux et nourri la bulle immobilière. L'Etat, qui a encaissé l'essentiel de l'*exit tax* sur les recettes de 2003 à 2007, sera non seulement privé des futurs impôts sur les plus-values des ventes éventuelles, mais également des impôts sur les revenus générés par les loyers ● *Em.L.*