

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

4 H- 3 -03

N° 112 du 26 JUIN 2003

SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER – OBJET SOCIAL – ASSOULISSEMENTS.
ARTICLE 1^{ER} DU DÉCRET N° 2003-74 DU 28 JANVIER 2003

(C.G.I., art. 239 septies)

NOR : BUD F 03 20057 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), instaurées par la loi modifiée n° 70-1300 du 31 décembre 1970, ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de leur gestion, l'article L. 214-50 du code monétaire et financier les autorise à procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elles peuvent également acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles et céder des éléments de leur patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les conditions dans lesquelles les SCPI peuvent effectuer de telles opérations tout en conservant le bénéfice de leur régime juridique ou fiscal particulier, prévues initialement par le décret n° 94-483 du 9 juin 1994, ont été assouplies par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003.

Ces nouvelles dispositions sont commentées dans cette instruction.

●

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Section 1. Travaux d'agrandissement	5
Section 2. Travaux de reconstruction	12
Section 3. Cessions d'éléments du patrimoine immobilier	19
Section 4. Conséquences du non-respect de l'objet social des SCPI	25
Section 5. Entrée en vigueur	27

Annexe

INTRODUCTION

1. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), instaurées par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993, ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
2. Pour les besoins de leur gestion, l'article L. 214-50 du code monétaire et financier les autorise à procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elles peuvent également acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles et céder des éléments de leur patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
3. Les conditions dans lesquelles les SCPI peuvent effectuer de telles opérations tout en conservant le bénéfice de leur régime juridique ou fiscal particulier ont été précisées par le décret n° 94-483 du 9 juin 1994. Ce décret subordonne notamment la réalisation de ces opérations à des conditions qui tiennent à la durée de détention des immeubles, à l'importance des travaux d'agrandissement ou de reconstruction réalisés ou à la valeur des immeubles cédés au regard de la valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI. Ces dispositions ont été commentées dans l'instruction administrative du 1^{er} mars 1996 (BOI 4 H-1-96).
4. Le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 assouplit les conditions ainsi posées à la réalisation de ces opérations.

Ces nouvelles dispositions sont commentées dans la présente instruction.

Section 1. Travaux d'agrandissement

5. Ce sont ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable ou utilisable de locaux existants. Aux termes du décret du 9 juin 1994, ces travaux ne remettaient pas en cause le régime juridique des SCPI dès lors que la SCPI était propriétaire de l'immeuble sur lequel étaient réalisés les travaux depuis plus de trois ans à la date de ceux-ci et que l'augmentation de la surface hors œuvre nette qui en résultait n'excédait pas 10 % de la surface hors œuvre nette de cet immeuble appréciée à la date de son acquisition.
6. Le I de l'article 1^{er} du décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003 modifie ces conditions.
7. D'une part, la condition d'antériorité de trois ans de la propriété de l'immeuble est supprimée. Les travaux d'agrandissement peuvent désormais être réalisés dès l'acquisition de l'immeuble.
8. D'autre part, le coût, toutes taxes comprises, des travaux d'agrandissement d'un immeuble bâti, réalisés au cours d'un exercice de douze mois, ne doit excéder ni 30 % de la valeur vénale de cet immeuble, ni 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, appréciée au bilan du dernier exercice clos.
9. Il est rappelé que la valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par cet expert chaque année.
10. Le montant total des travaux, y compris les travaux d'amélioration réalisés à l'occasion de l'opération d'agrandissement d'un même immeuble, est pris en compte pour l'appréciation de ces pourcentages.

Exemple :

Une SCPI détient un patrimoine immobilier dont la valeur vénale s'élève au 31 décembre 2002, date de clôture du dernier exercice, à 2 millions d'euros.

Au cours de l'année 2003, elle réalise des travaux d'agrandissement sur un immeuble à usage de bureaux dont la valeur vénale est évaluée par un expert immobilier à 800 000 € pour un montant total de 180 000 €

Ces travaux ne remettront pas en cause l'objet social dès lors qu'ils sont :

- inférieurs à 30 % de la valeur vénale de l'immeuble, soit 240 000 €;
- inférieurs à 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, soit 200 000 €

11. Si les travaux d'agrandissement ne sont pas réalisés au titre d'un exercice, les limites de 30 % et 10 % peuvent se cumuler avec celles du seul exercice suivant. Si le coût des travaux d'agrandissement effectués au cours d'un exercice est inférieur à ces pourcentages, le reliquat ne peut être reporté.

Exemple :

On suppose que la SCPI visée dans l'exemple qui précède ne réalise aucune opération d'agrandissement en 2003. Son patrimoine immobilier s'élève à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2003. Si elle souhaite réaliser en 2004 des travaux d'agrandissement sur l'immeuble visé à l'exemple précédent et dont la valeur vénale est actualisée à 850 000 €, ceux ci devront être inférieurs à la fois à :

$$- (800\,000 \text{ €} \times 30\%) + (850\,000 \text{ €} \times 30\%) = 495\,000 \text{ €}$$

$$- (2\,000\,000 \text{ €} \times 10\%) + (2\,500\,000 \text{ €} \times 10\%) = 450\,000 \text{ €}$$

Au cours de l'année 2004, cette SCPI réalise des travaux d'agrandissement pour un montant total de 390 000 €. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont bien inférieurs aux deux plafonds (à la fois à 495 000 € et à 450 000 €). La différence entre le montant de ces travaux et la limite de 450 000 €, soit 60 000 €, n'ouvre pas droit à un supplément de plafond pour d'éventuels travaux d'agrandissement qui seraient réalisés en 2005.

Section 2. Travaux de reconstruction

12. Les travaux de reconstruction s'entendent des travaux comportant soit la démolition complète d'un immeuble suivi de sa reconstruction, soit de modifications importantes apportées au gros œuvre de locaux existants. Il peut s'agir également de travaux correspondant à une reconstruction complète après démolition intérieure d'un immeuble suivie de la création d'aménagements neufs.

13. Les SCPI étaient jusque là autorisées à effectuer de tels travaux à la triple condition que ceux-ci soient réalisés pour les besoins de leur gestion sur des immeubles bâtis dont elles étaient propriétaires depuis au moins trois ans et que leur coût, toutes taxes comprises, n'excède pas 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI, apprécié au bilan du dernier exercice clos au moment de la réalisation de tels travaux. Ces dispositions sont commentées au C de l'instruction administrative du 1^{er} mars 1996 (BOI 4 H-1-96).

14. Le II de l'article 1^{er} du décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003 supprime la condition d'antériorité de trois ans de la propriété de l'immeuble et porte de 3 % à 10 % la limite au-delà de laquelle la réalisation des travaux de reconstruction remet en cause le régime juridique des SCPI.

15. Le montant total des travaux, y compris les travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à l'occasion d'une opération de reconstruction d'un même immeuble, est pris en compte pour l'appréciation de ce pourcentage.

16. Lorsque de tels travaux ne sont pas réalisés au titre d'un exercice, la limite de 10 % peut se cumuler avec celle du seul exercice suivant. Si le coût des travaux de reconstruction effectués au cours d'un exercice est inférieur à ce pourcentage, le reliquat ne peut être reporté.

Exemple :

Une SCPI dont l'exercice coïncide avec l'année civile détient un patrimoine immobilier dont la valeur vénale s'élève au 31 décembre 2002 à 2 millions d'euros. Cette même SCPI ne réalise aucune opération de construction en 2003 mais acquiert de nouveaux immeubles. Son patrimoine immobilier s'élève à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2003. Si elle souhaite réaliser en 2004 des travaux de construction, ceux ci devront être inférieurs à :

$$(2\,000\,000 \text{ €} \times 10\%) + (2\,500\,000 \text{ €} \times 10\%) = 450\,000 \text{ €}$$

17. Le respect de la limite de 10 % n'est pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est nécessitée par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont rendus nécessaires en raison d'obligations résultant de la loi.

18. De même, il est admis que le respect de cette condition n'est pas exigé pour les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants lorsque ces travaux sont prévus :

- soit par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou lorsqu'ils sont imposés par une déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs doivent alors remplir les conditions définies au b ter du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts ;

- soit, pour les immeubles situés dans une zone franche urbaine, par une convention signée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département en vue de la réhabilitation complète des parties communes de ces immeubles, lorsque les travaux de réhabilitation ont entraîné la démolition d'un ou plusieurs immeubles. Les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs doivent alors remplir les conditions définies au b quater du 1° du I de l'article 31 du code précité.

Section 3. Cessions d'éléments du patrimoine immobilier

19. De telles cessions sont admises dès lors que :

- la SCPI n'a pas acquis l'immeuble objet de la cession en vue de le revendre. Aux termes du décret du 9 juin 1994, cette condition était réputée satisfaite lorsque la société était propriétaire de l'immeuble cédé depuis au moins six ans à la date de la cession ou, si des travaux d'agrandissement ou de reconstruction avaient été réalisés sur cet immeuble, lorsque ceux-ci étaient achevés depuis au moins six ans à la date de la cession ;

- les cessions ne présentent pas un caractère habituel. Aux termes du même décret, cette condition était réputée satisfaite dès lors que la valeur vénale cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice de douze mois n'excédait pas 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI appréciée au bilan du dernier exercice clos. Si aucune cession n'avait été réalisée au titre d'un exercice, cette limite pouvait se cumuler avec celle de l'année suivante.

20. Le III de l'article 1^{er} du décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003 apporte à ces dispositions les modifications suivantes :

a) Il porte de 5 % à 15 % la limite au-delà de laquelle les cessions réalisées sont de nature à remettre en cause le régime fiscal des SCPI.

21. La valeur vénale cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice de douze mois ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI appréciée au bilan du dernier exercice clos. Si aucune cession n'est réalisée au titre d'un exercice, cette limite peut être reportée et cumulée avec celle de l'exercice suivant dans la limite de trois exercices. Si la valeur vénale des immeubles cédés au cours d'un exercice est inférieure au seuil de 15 %, le cas échéant cumulé avec le plafond de l'année ou des deux années précédentes, le reliquat ne peut être reporté.

Exemple :

Une SCPI dont l'exercice coïncide avec l'année civile détient un patrimoine immobilier dont la valeur vénale s'élève au 31 décembre 2002 à 3 millions d'euros. Cette même SCPI ne réalise aucune cession en 2003 ni en 2004 mais acquiert de nouveaux immeubles. Son patrimoine immobilier s'élève à 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2003 et à 4 millions d'euros au 31 décembre 2004. Si elle souhaite vendre des immeubles en 2005, ces cessions devront être inférieures à :

$$(3\ 000\ 000\ \text{€} \times 15\ \%) + (3\ 500\ 000\ \text{€} \times 15\ \%) + (4\ 000\ 000\ \text{€} \times 15\ \%) = 1\ 575\ 000\ \text{€}$$

b) Il dispense les SCPI du respect de la limite de 15 % pour les cessions qui sont réalisées au cours des trois années qui précèdent le terme de leur période statutaire.

22. Les SCPI qui sont proches du terme de leur période statutaire ont souvent l'opportunité de vendre des logements devenus vacants à une date qui ne leur permet plus de conclure avec un nouveau locataire un bail expirant avant le terme de cette période.

23. Ces cessions n'ayant pas un caractère spéculatif, les SCPI qui procéderaient à de telles opérations ne sont donc pas tenues au respect de la limite de 15%. Cette dispense est toutefois subordonnée au respect des conditions suivantes :

- leur période statutaire ne doit pas être ultérieurement prorogée ;
- aucun investissement immobilier nouveau ne doit être effectué avec le produit des cessions réalisées.

Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, il y a lieu de faire application de la règle commentée aux n° **20.** et **21.**.

24. Il est par ailleurs précisé que la limite de 15 % ne s'applique pas aux cessions réalisées dans le cadre des opérations de liquidation des SCPI arrivées au terme de leur période statutaire.

Section 4. Conséquences du non-respect de l'objet social des SCPI

25. Les conséquences du non-respect de l'objet social des SCPI ont été décrites dans l'instruction administrative du 1^{er} mars 1996 (BOI 4 H-1-96) à laquelle il convient de se reporter. Il ne sera accordé aucune dérogation aux limites résultant du décret du 28 janvier 2003.

26. Il est cependant rappelé que le non-respect de l'objet social exclusif visé à l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 entraîne, s'il y a lieu, remise en cause de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer prévue au c de l'article 199 undecies et au d de l'article 199 undecies A du code général des impôts. Lorsque la SCPI devient passible de l'impôt sur les sociétés, il y a lieu, le cas échéant, de remettre en cause l'application des réductions d'impôt prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G (investissement locatif dans des résidences de tourisme) ainsi que des avantages fiscaux prévus aux e, f et g de l'article 31 du même code (dispositifs Périssol, Besson, et Lienemann) dont les associés de la SCPI ont pu bénéficier. En effet, ce non-respect constitue un cas de rupture de leur engagement de conserver les parts, selon le cas, pendant neuf ou six ans.

Section 5. Entrée en vigueur

27. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux opérations réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n° 2003-74 du 28 janvier 2003 soit, à Paris, le 31 janvier 2003 et, partout ailleurs, un jour franc après l'arrivée du journal officiel du 29 janvier 2003 au chef lieu d'arrondissement.

Annoter : DB 4 H 1218 et BOI 4 H-1-96

Le Directeur de la Législation fiscale
Hervé LE FLOC'H-LOUBOUTIN



Annexe

Extrait du décret n°2003-74 du 28 janvier 2003 modifiant le décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 relatif à certaines sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne

« **Art. 1er.** - Les travaux d'agrandissement ou de reconstruction et les opérations de cession d'éléments de leur patrimoine immobilier auxquels peuvent procéder les sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 à L. 214-84 du code monétaire et financier susvisés doivent respecter les conditions ci-après :

I. - Travaux d'agrandissement :

Le coût, toutes taxes comprises, des travaux d'agrandissement d'un immeuble bâti, réalisés au cours d'un exercice de douze mois, ne doit pas excéder 30 % de la valeur vénale de l'immeuble bâti concerné et 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société civile de placement immobilier, appréciée au bilan du dernier exercice clos. Le montant total des travaux, y compris les travaux d'amélioration réalisés à l'occasion de l'opération d'agrandissement d'un même immeuble, est pris en compte pour l'appréciation de ce pourcentage. Si les travaux d'agrandissement ne sont pas réalisés au titre d'un même exercice, les limites de 30 et 10 % susmentionnées peuvent se cumuler avec celles du seul exercice suivant.

II. - Travaux de reconstruction :

Le coût, toutes taxes comprises, des travaux de reconstruction réalisés au cours d'un exercice de douze mois ne doit pas excéder 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société civile de placement immobilier, appréciée au bilan du dernier exercice clos. Le montant total des travaux, y compris les travaux d'amélioration et d'agrandissement, réalisés à l'occasion de l'opération de reconstruction d'un même immeuble est pris en compte pour l'appréciation de ce pourcentage. Si les travaux de reconstruction ne sont pas réalisés au titre d'un même exercice, la limite de 10 % peut se cumuler avec celle du seul exercice suivant.

Le respect de la limite de 10 % n'est pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont rendus nécessaires en raison d'obligations résultant de la loi.

III. - Cession d'éléments du patrimoine immobilier :

1° La société civile de placement immobilier doit être propriétaire de l'immeuble cédé depuis au moins six ans à la date de cession et les travaux d'agrandissement ou de reconstruction qui ont pu être réalisés doivent être achevés depuis au moins six ans à la même date ;

2° La valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice de douze mois ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société civile de placement immobilier appréciée au bilan du dernier exercice clos. Si aucune cession n'est réalisée au titre d'un exercice, ou au cours de deux exercices successifs, cette limite peut être reportée et cumulée avec celle de l'exercice suivant dans la limite de trois exercices ;

3° La limite prévue au 2° ci-dessus n'est pas applicable aux cessions réalisées au cours des trois années qui précèdent le terme de la période statutaire de la SCPI, à condition que cette période ne soit pas ultérieurement prorogée et qu'aucun investissement immobilier nouveau ne soit effectué avec le produit des cessions réalisées. »