

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 novembre 2008

---

**PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)**  
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° II - 386

présenté par  
M. Perruchot-----  
**ARTICLE 42**

I. – À la fin de l'alinéa 7, substituer au mot :

« deuxième »

le mot :

« troisième ».

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

« La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement a pour objet de simplifier et de coordonner l'application du dispositif fiscal « Malraux » afin de tenir compte des réalités opérationnelles de la restauration immobilière.

En effet, une différence est faite entre les troisième et quatrième alinéas du 1° de l'article 31 quater du CGI en matière de délais et de point de départ de ces délais.

Au troisième alinéa les dispositions relatives à l'obligation de mise en location prévoient l'échéance de la troisième année suivant celle au titre de laquelle la première déduction a été opérée, tandis que celles du quatrième alinéa relatives à la capacité d'imputation des déficits prévoient l'échéance de la deuxième année à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

---

Cette différence, si elle peut se comprendre par le souci de donner un délai convenable pour permettre aux propriétaires parties prenantes de l'opération de trouver des locataires, s'accorde mal aux réalités opérationnelles.

En premier lieu, on constate, dans la restauration immobilière comme dans la construction neuve, que les chantiers ne sont jamais engagés immédiatement après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme mais, pour des raisons de montage opérationnel (consultation des entreprises, négociations, passation des ordres ...), au moins six mois après cette obtention, ce qui diffère l'engagement effectif des dépenses de restauration.

En second lieu, la date de délivrance de l'autorisation peut peser sur les capacités d'imputation selon qu'elle intervient en début d'année ou en fin d'année. Lorsqu'elle intervient en fin d'année, l'imputation ne peut être faite que sur deux ans alors que si elle intervient en début d'année, elle peut être réalisée, de fait, sur trois ans.

La première dépense ne concernant généralement que les frais de préparation de l'opération (frais d'adhésion à l'AFUL, honoraires de maîtrise d'œuvre, sondages préalables, ...) ne prend pas en compte les dépenses de restauration elles-mêmes ; elle est, par ailleurs, moindre au regard de ces dernières. De fait, on peut constater dans la plupart des cas que les dépenses propres à la restauration interviennent au cours des deuxième et troisième années suivant l'ouverture du chantier.

La réalité opérationnelle observée fait donc apparaître trois imputations annuelles et non deux, c'est pourquoi le délai initialement prévu doit être prolongé d'un an.