

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 novembre 2008

---

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° II - 440 Rect.

présenté par  
M. Carrez, Rapporteur général  
au nom de la commission des finances

-----  
**ARTICLE 42**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le *b ter*) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par la phrase suivante :

« Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ».

« II. – Les dispositions des deux premières phrases du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts ne sont pas applicables aux déficits résultant de dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

« III. – Après l'article 199 *duovicies* du code général des impôts, il est inséré un article 199 *tervicies* ainsi rédigé :

« *Art. 199 tervicies.* – I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète, déclarée d'utilité publique, d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-2-1 du code de l'urbanisme ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application des articles L. 642-1 à L. 642-7 du code du patrimoine.

« La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage ou pour des locaux

affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été antérieurement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

« Elle n'est pas applicable aux dépenses portant sur des immeubles dont le droit de propriété est démembré ou aux dépenses portant sur des immeubles appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. »

« II.– Les dépenses mentionnées au I s'entendent des charges énumérées aux a, *a bis*, b, *b bis*, c et e du 1° du I de l'article 31, des frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration, ainsi que des dépenses de travaux imposés ou autorisés en application des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux secteurs et zones mentionnés au premier alinéa du I du présent article, supportées à compter soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivante.

« Ouvre également droit à la réduction d'impôt, la fraction des provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété au paiement desdites dépenses.

« III.– La réduction d'impôt est égale à 25 % du montant des dépenses mentionnées au II, retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros.

« Ce taux est majoré de dix points lorsque les dépenses sont effectuées pour des immeubles situés dans un secteur sauvegardé créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-2-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsque le bien est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du plafond applicable correspondant à ses droits dans l'indivision.

« IV. – Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans. Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer pendant la même durée.

« La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés de la société s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location.

« La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux, et au plus tard le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

« V. – Un contribuable ne peut, pour un même local ou une même souscription de parts, bénéficier à la fois de l'une des réductions d'impôt prévues aux articles 199 *decies* E à 199 *decies* G, 199 *decies* I ou 199 *undecies* A et des dispositions du présent article.

« Lorsque le contribuable bénéficie à raison des dépenses mentionnées au I de la réduction d'impôt prévue au présent article, les dépenses correspondantes ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers.

« VI. – La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

« 1° la rupture de l'engagement de location ou de l'engagement de conservation des parts mentionné au IV ;

« 2° le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts. Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au IV, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

« VII. – Un décret précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

« VIII. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. »

« IV. – 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**

Conformément aux recommandations de la mission d'information de la commission des finances sur les niches fiscales, le présent amendement propose de convertir l'avantage fiscal ouvert au titre des restaurations complètes d'immeubles dans le cadre du régime Malraux en réduction d'impôt.

La réduction d'impôt proposée serait assise sur le montant des charges déductibles dans le cadre d'une opération de restauration complète dont l'article 42 du projet de loi propose le plafonnement.

Ces charges seraient étendues, par rapport à la rédaction du projet de loi, à la fraction des provisions pour dépenses de copropriété mentionnées au a quater de l'article 31 correspondant à des dépenses de travaux.

Les charges prises en compte au titre de la réduction d'impôt ne seraient pas déductibles du revenu foncier.

Le taux de la réduction d'impôt serait fixé à 25 % pour les opérations en ZPPAUP et à 35 % pour les opérations en secteur sauvegardé. Ces taux permettraient de maintenir, en moyenne, l'avantage fiscal actuellement constaté dans la mesure où le taux moyen d'imposition des contribuables bénéficiant du régime Malraux est évalué à 31,2 %.

---

L'assiette de la réduction d'impôt serait plafonnée à 100 000 euros. À la différence de la rédaction actuelle de l'article 42, un plafond unique serait applicable en secteur sauvegardé et en ZPPAUP.

Le bénéfice de la réduction d'impôt serait conditionné par des engagements locatifs identiques à ceux prévus par l'article 42 du projet de loi, l'engagement de conservation des parts dans le cas d'un immeuble détenu par une société étant toutefois prolongé jusqu'au terme de l'engagement locatif.

La réduction d'impôt s'appliquerait aux dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1er janvier 2009. Les opérations déjà engagées resteraient donc soumises à l'état du droit.