

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2008

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 464

présenté par
M. Roubaud-----
ARTICLE 42

I. – À l’alinéa 7, substituer au mot :

« délivrance »,

le mot :

« dépôt ».

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

1 - Le dispositif « MALRAUX », tel qu’il est envisagé prévoit de généraliser, quelque soit le secteur ou la zone concerné, l’exigence d’une déclaration d’utilité publique pour les opérations de restauration immobilière.

De plus, il est prévu que la prise en compte des dépenses de travaux ne concernera que celles engagées à compter de la date d’obtention des autorisations d’urbanisme. (PC, Déclaration préalable)

Les dépenses ne seront donc éligibles au dispositif « MALRAUX » qu’après obtention de la déclaration d’utilité publique et qu’après délivrance du permis de construire. Cette double exigence nous apparaît dangereuse pour les raisons suivantes :

-Aux délais nécessaires d’instruction et de décision de prise d’une déclaration d’utilité publique va nécessairement se rajouter, de façon cumulative pour des obligations de conformité, les délais d’instruction relative au permis de construire qui peuvent aller jusqu’à 6 mois à compter de la date où l’autorité compétente estime que le dossier est complet.

-Le dispositif ne permet pas de prendre en compte l’ensemble des dépenses antérieures à la délivrance du permis de construire (Géomètre, Expert, Architecte, etc.....)

Afin d’éviter ces désagréments, il nous paraît préférable d’établir comme fait générateur du dispositif la date de dépôt du permis de construire ou de dépôt de la déclaration préalable. Cette référence au dépôt permettrait un parallélisme des formes car c’est cette notion de dépôt qui a été retenue dans l’alinéa 24 de l’article 42 pour déterminer le dispositif applicable aux dépenses de travaux. La référence unique à la notion de dépôt des autorisations tant pour déterminer le dispositif applicable que pour fixer le fait générateur de la déductibilité des dépenses est un gage de sécurité car cela permet d’éviter toutes confusions éventuelles.

2 – Dès lors, si l’on retient la date de dépôt des demandes d’autorisations d’urbanisme comme fait générateur du dispositif, force est de constater que la première déduction autorisée sera chronologiquement anticipée par rapport au système proposé. Il y a donc lieu pour ne pas pénaliser le propriétaire-bailleur de reporter l’obligation de mise en location au 31 décembre de la quatrième année suivant celle au titre de laquelle la première déduction a été opérée.