

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 novembre 2008

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

Commission	
Gouvernement	

SOUS-AMENDEMENT

N° II - 603

présenté par

M. Michel Bouvard, M. Poulou, M. Giscard d'Estaing, M. Gorges et Mme Bourragué

à l'amendement n° 440 (rect.) de la commission des finances

à l'ARTICLE 42

I. – À l'alinéa 9, substituer aux mots :

« soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable »,

les mots :

« de la date de dépôt de la demande de permis de construire ».

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

« Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création de taxes additionnelles aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est d'une part de prolonger le délai introduit par le texte pour la réalisation des travaux, d'autre part de modifier le point de départ de prise en compte des travaux au titre de la réduction d'impôt.

Pour ce qui est du délai, dans la rédaction actuelle de l'amendement, les déductions ne sont possibles que jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant la première déduction. Ce délai, très bref, pose problème à plusieurs titres.

Tout d'abord, il est présenté comme devant éviter des abus, abus dont il serait difficile de trouver beaucoup d'exemples probants. En effet, aucun particulier investissant dans la restauration d'un appartement n'a intérêt à ralentir les travaux, et n'a bien au contraire qu'une hâte, achever les travaux et trouver un locataire pour percevoir le loyer qui équilibrera, dans la mesure du possible, ses mensualités d'emprunt.

A l'inverse, ce délai bref constitue une prime à la rapidité plutôt qu'à la qualité, à l'inverse des objectifs de la loi Malraux. Il fait de plus peser un risque grave pour les investisseurs, dont les travaux risquent fort de dépasser ce délai de deux ans pour les travaux, trois pour la location.

En effet, cette limite de deux années pour la déduction n'est pas réaliste eu égard à la longueur, les conditions et la complexité des procédures et des chantiers. La majorité des demandes d'autorisation est déposée à l'automne, et l'autorisation délivrée en fin d'année. Survient alors un premier décaissement qui concerne la maîtrise d'œuvre, les frais d'adhésion à l'AFUL, les premières démolitions, les indemnités, etc. Le chantier ne pourra alors au mieux commencer qu'en septembre, et il en va de même quand l'autorisation est accordée en début d'année : il faut en effet un délai de 4 à 6 mois pour les consultations d'entreprises, et la plupart des villes pour des raisons de fréquentation touristiques n'autorisent pas de chantiers durant l'été. Avec un délai moyen de chantiers de 18 mois, les travaux ne seront donc dans tous les cas achevés que la troisième année qui suit le décaissement. C'est donc la durée qu'il vous est proposé de privilégier.

Pour ce qui est du point de départ, l'amendement remplace également le point de départ de la déduction, fixée à la date de délivrance du permis de construire, et qui crée une complexité inutile : cette disposition et dérogatoire au droit commun en la matière, et complique les dossiers, avec des dépenses antérieures tombant sous le coup du régime commun, d'autres en Malraux, etc.

Il faut en effet trois à six mois pour préparer un dossier d'autorisation complet, puis quatre mois supplémentaires d'instruction et ses aléas, soit près d'un an d'études avant même le lancement des travaux. Pendant ce temps, le maître d'ouvrage est payé, tout comme les bureaux d'études, les acomptes, etc.

Il vous est donc proposé de prendre comme point de départ le dépôt de la demande, ce qui devrait régler une grande partie des complications liées au recours à divers régimes en fonction de la date d'engagement de la dépense.

Par ailleurs, la référence à la déclaration préalable est supprimée, puisque depuis la réforme du régime d'autorisation des opérations de restauration immobilière le code de l'urbanisme dans son article R. 414-24 impose un permis de construire pour tous travaux en Malraux, en lieu et place de l'ancienne autorisation spéciale de travaux et sans possibilité de passer par une déclaration préalable.