

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 novembre 2008

---

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

Commission	
Gouvernement	

**SOUS-AMENDEMENT**

N° II - 614

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. – Supprimer l'alinéa 12.

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**

Le dispositif proposé fixe un plafond unique avec des taux différenciés selon que l'immeuble concerné est en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP.

Cette différenciation apparaît comme particulièrement néfaste. Elle est fondée sur les différences de réglementation applicable et des contraintes architecturales imposées. En pratique, cependant, la mesure aboutit surtout à une nouvelle complexification fiscale et à une discrimination préjudiciable aux ZPPAUP, ce qui va contre la politique patrimoniale menée ces dernières années. Celle-ci a en effet incité les communes à créer des ZPPAUP - alors que les créations de nouveaux secteurs sauvegardés sont très faibles - principalement destinées à des communes de taille plus petites, aux moyens financiers et humains desquelles les procédures et contraintes plus légères des ZPPAUP sont mieux adaptés. Cette mesure va donc pénaliser essentiellement les communes qui sont le moins à même de faire valoir leur patrimoine et dont l'attractivité immobilière est la plus limitée.

De plus, le système retenu de différenciation des taux est potentiellement plus pénalisant pour les ZPPAUP que la différence de plafond que proposait la réaction initiale de l'article 42. Si à investissement égal la réduction est différente, le flux se portera sur les secteurs sauvegardés au détriment des ZPPAUP, et ce sera plus vrai encore – et plus difficile encore à justifier – dans les villes combinant les deux dispositifs.

Malgré des contraintes différentes, il vous est donc proposé de revenir à un régime unique.

Par ailleurs, le niveau de ces taux est justifié en exposé des motifs par une imposition moyenne des bénéficiaires à 31,2 % moyenne calculée après déduction relevée dans le rapport de Bercy d'avril 2008. Or ce même rapport soulignait également le fait que la quasi-totalité des opérations sont effectuées par des contribuables imposés dans la tranche marginale à 40%, et la pratique constatée est de faire reposer ces opérations dans cette tranche, où la déduction produit un effet maximum qui permet de supporter les surcoûts spécifiques. Il faut noter d'ailleurs que le taux moyen d'imposition à 31,2 % confirme à lui seul, par son niveau, une réalisation de la majorité des opérations dans la tranche des 40 %. A cet égard, les taux paraissent donc très faibles tant par rapport au dispositif existant qu'à celui que proposait l'article 42, pourtant déjà unanimement jugé insuffisant. En effet, conjugué à un plafond de 100.000 € de dépense, l'avantage obtenu est respectivement de 25.000 et 35.000 € contre 30.000 et 56.000 € dans le PLF, en supposant une imposition complète dans la tranche de 40%. Même en retenant le chiffre de 31,2 %, qui n'est qu'une moyenne, l'avantage en secteur sauvegardé serait encore de 43.680 €.

Il convient donc de relever ce taux, qui, comme le niveau du plafonnement, doit être calculé « de manière à maintenir les flux d'investissement dirigés vers la restauration du patrimoine », selon les termes du rapport d'avril 2008.

A défaut, la non prise en compte des coûts réels dans ces secteurs grevés de lourdes obligations spécifiques, liées à la nature même du bâti ancien, sa morphologie et aux prescriptions architecturales inhérentes à ces secteurs aboutira à des conséquences particulièrement négatives. La première sera bien évidemment de tarir les flux d'investissement. Pour ceux qui se maintiendront, la première conséquence sera de pousser à la production par restauration de petits logements uniquement, ce qui est contraire à l'objectif de mixité de l'offre et ne permettra pas d'atteindre l'objectif de mixité sociale et d'usage dans les centres anciens. La seconde sera d'exclure de facto du dispositif les immeubles qui sont ceux-là mêmes qui en ont le plus besoin. Au regard des opérations constatées ces dernières années, les seuils proposés aboutissent à supprimer les deux tiers des opérations.

Il est donc nécessaire pour le moins que l'alignement proposé se fasse sur la base du taux proposé en secteur sauvegardé, à 35 %.