

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 novembre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-962

présenté par

M. Piron, M. Benoit, M. Degallaix, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Gomes, M. Meyer Habib, Mme Sonia Lagarde, M. Jean-Christophe Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Reynier, M. Rochebloine, Mme Sage, M. Salles, M. Tuaiva, M. Vercamer, M. Philippe Vigier, M. Hillmeyer et M. Sauvadet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article 31 du code général des impôts, est inséré un article 31 *bis* A ainsi rédigé :

« Art. 31 bis A. – Lorsqu'un monument historique classé ou inscrit, bâti ou non-bâti, fait l'objet d'un bail emphytéotique d'une durée d'au moins dix-huit ans, le preneur est imposé en qualité de propriétaire sur les recettes qu'il a perçues, après prise en compte des charges qu'il a supportées. Cette imposition s'effectue sous le régime des revenus fonciers, sauf si le propriétaire est une personne physique ou morale relevant du régime des bénéfiques industriels et commerciaux. Le preneur imposé sous le régime des revenus fonciers bénéficie, le cas échéant, des dispositions du premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

II. – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2017.

III. – 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

Il arrive fréquemment qu'aucun des héritiers d'un monument historique (bâti ou non) n'ait les moyens et les aptitudes nécessaires pour le gérer et le préserver. Des conséquences préjudiciables en résultent.

Une solution efficace consiste à passer un bail emphytéotique avec un gestionnaire compétent, qui effectue les travaux nécessaires, accueille les visiteurs à titre payant, et, en fin de bail, rend l'immeuble aux propriétaires d'une nouvelle génération, dont on peut espérer que l'un d'eux au moins aura les aptitudes souhaitées.

Mais cette formule ne peut être réellement mise en œuvre que si le preneur de ce bail, appelé emphytéote, a la possibilité déduire ses dépenses de travaux et autres charges indispensables, comme s'il était propriétaire. Or l'article 31 du CGI réserve la déduction des charges au propriétaire de l'immeuble. L'objet de l'amendement est d'étendre cette facilité à l'emphytéote. En cas de déficit, l'intéressé pourrait, comme les propriétaires de monuments historiques, en imputer le montant sur son revenu global.

Par symétrie, le propriétaire de l'immeuble donné à bail emphytéotique ne serait imposé que sur le loyer, généralement minime, qu'il percevrait du preneur, et ne pourrait en déduire aucune charge.

L'emphytéote se substituant ainsi au propriétaire, l'amendement n'a aucun coût pour le Trésor.