

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° I-964**

présenté par
M. de Courson et M. Jégo

ARTICLE 17

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« 1° A Le a) du 1° du I de l'article 31 est complété par les mots : « lesdites dépenses étant constituées du prix des travaux réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover prévu à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La Vente d'Immeuble à Rénover est une vente qui porte sur des travaux que le Vendeur s'engage à effectuer sur un immeuble bâti existant qu'il vend à l'Acquéreur, la réalisation et l'achèvement des travaux étant garanties par une assurance ou une caution bancaire, lesdits travaux devant obligatoirement être des travaux de rénovation à l'exclusion des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction. Ces travaux portant habituellement sur des immeubles en mauvais état, il s'agira très souvent de travaux de réparation et d'entretien mais aussi de travaux d'amélioration.

La Vente d'Immeuble à Rénover est un dispositif d'ordre public qui est obligatoire pour toute personne qui vend un immeuble à une autre personne et qui s'engage à réaliser des travaux de rénovation sur ledit immeuble en contrepartie du paiement par l'Acquéreur desdits travaux. C'est un outil très efficace pour sécuriser les investissements réalisés par les acquéreurs qui veulent acheter des immeubles anciens sans avoir à prendre en charge la réalisation des travaux de remise en état de ces immeubles mais aussi pour les communes qui sont assurées de voir menées à leur terme les opérations de réhabilitation des centres urbains anciens car c'est un régime juridique contraignant pour le Vendeur (obligation de souscrire une Garantie Financière d'Achèvement, interdiction de percevoir une avance sur les travaux à réaliser, obligation de signer un contrat avec un Homme de l'Art en plus du contrat d'architecte).

La Vente d'Immeuble à Rénover est utilisée pour les opérations dites « MALRAUX », mais aussi pour les opérations dites « Scellier », rénové et transformé (instruction n°5 B-17-09 du 12 mai 2009), et enfin les opérations dites « Duflot » rénovées (instruction BOI-IR-RICI-360-10-10-20130730 du 30/07/2013). En revanche, il n'existe pas de dispositions spécifiques en ce qui concerne les dispositifs dits « Monument Historique » et « Déficit Foncier ».

Aussi, en l'absence de textes visant expressément l'application de la Vente d'Immeuble à Rénover aux dispositifs dits « Monument Historique » et « Déficit Foncier », les opérations de défiscalisation sont conduites en dehors du cadre de la Vente d'Immeuble à Rénover.

La Vente d'Immeuble à Rénover est donc écartée à tort.

Il en résulte un abandon de la sécurité de telles opérations (absence de garantie financière d'achèvement, d'engagement sur les travaux et les délais) mais aussi un manque à gagner pour l'État.

En effet, dans le cadre de la Vente d'Immeuble à Rénover tant le foncier (le bâti existant) que les travaux réalisés par le Vendeur sont assujettis aux droits de mutation à titre onéreux au taux de 5,09006 % alors que hors le cadre de la Vente d'Immeuble à Rénover seul le bâti existant est assujetti aux droits de mutation à titre onéreux et les travaux échappent à toute taxation.

Il est donc impératif de lever toute ambiguïté en faisant adopter des dispositions expresses confirmant l'application de la Vente d'Immeuble à Rénover aux dispositifs fiscaux ouvrant droit à la déduction du revenu global des charges constituées par le coût des travaux effectués sur des immeubles dans certaines conditions.