



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 53728

Texte de la question

M. Jean-François Mancel appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur un point d'application de l'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, codifié à l'article 199 *septvicies* du code général des impôts et, plus particulièrement, du dernier alinéa de son I suivant lequel : "Elle [la réduction d'impôt] n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156". La règle du non-cumul ainsi édictée par la loi doit, semble-t-il, faire l'objet d'un assouplissement, lorsque la réduction d'impôt est exercée sur un logement situé au sein d'immeubles situés en secteurs sauvegardés ou en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), ou encore d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'ISMH (inventaire supplémentaire des monuments historiques) ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel, ou ayant reçu le label délivré par la fondation du patrimoine et faisant l'objet de travaux de transformation en local d'habitation le rendant ainsi éligible au bénéfice de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts. L'hypothèse envisagée est celle où sont effectués, au sein d'un même immeuble : au titre de la qualification "monument historique", les travaux de réhabilitation relatifs aux parties communes (toitures et façades) ; au titre du dispositif de réduction d'impôt (article 199 *septvicies* du CGI), la réalisation, au sein des parties privatives correspondant au bien acquis par le contribuable, les travaux permettant la transformation en logement d'un local affecté à un usage autre que l'habitation. Un tel assouplissement a expressément été prévu par la doctrine administrative concernant le dispositif Robien : "[...] lorsqu'une option pour la déduction au titre de l'amortissement [Robien] a été exercée sur un logement situé dans un immeuble en copropriété, que les dépenses afférentes aux parties communes de cet immeuble (toitures et façades) puissent bénéficier, toutes autres missions étant, par ailleurs, remplies, de l'imputation sans limitation des déficits fonciers sur le revenu global prévu au 1er ou 2e alinéa du I de l'article 156 du code précité" (réponse ministérielle à la question n° 13327 de M. Christian Demuynck, Journal officiel du Sénat du 25 août 2005, page 2176). L'assouplissement doctrinal demandé préciserait, par ailleurs, que les dépenses éligibles au dispositif visé au 1er alinéa de l'article 156, I, 3° du code général des impôts (monuments historiques) ne pourraient être prises en compte dans le cadre du plafond de 300 000 € servant de base au calcul de la réduction d'impôt de 25 % (2009 et 2010) puis de 20 % (2011 et 2012).

Texte de la réponse

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 a mis en place une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire pour une durée minimale de neuf ans (dispositif « Scellier »). Lorsque la location du logement est consentie dans les conditions du secteur intermédiaire, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt, sous réserve de proroger l'engagement de location initial de neuf ans d'une ou de deux périodes triennales. La réduction d'impôt « Scellier », codifiée sous l'article 199 *septvicies* du code général des impôts

(CGI), est accordée au titre d'un seul logement par an, sur la base du prix de revient du logement concerné, lui-même plafonné à 300 000 euros. Il est expressément prévu que les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI, sont exclus du champ d'application du dispositif « Scellier ». Le législateur a ainsi entendu interdire au titre d'un même investissement le cumul de la réduction d'impôt « Scellier » avec le régime dérogatoire de prise en compte des charges supportées à raison de ces immeubles classés monuments historiques ou inscrits prévu à l'article 156 précité du CGI. Il n'est pas envisageable de déroger à ces dispositions de non-cumul, expressément prévues par la loi. Une telle mesure d'assouplissement, qui conduirait à permettre à un contribuable de bénéficier de plusieurs avantages fiscaux particulièrement puissants au titre d'un seul et même investissement, irait en effet directement à contre-courant de la volonté du législateur de plafonner le montant des avantages fiscaux dont peut bénéficier un contribuable. Cela étant, il a paru possible d'admettre que les propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, puissent bénéficier de la réduction d'impôt « Scellier », sous réserve que le bénéfice du régime dérogatoire de prise en compte des charges prévu au 3° du I de l'article 156 du CGI ne soit pas demandé au titre de l'immeuble concerné pendant toute la période d'engagement de location, initiale ou prorogée, requise pour l'application du dispositif « Scellier ». En conséquence, les contribuables peuvent, au titre d'un investissement éligible aux deux dispositifs fiscaux concernés, opter, dans les conditions précitées, pour l'application soit de la réduction d'impôt « Scellier », soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques. Cette solution est applicable aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2010.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Mancel](#)

Circonscription : Oise (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53728

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 juin 2009, page 6309

Réponse publiée le : 5 juillet 2011, page 7255