



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 61361

Texte de la question

M. Jean Grenet attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'interprétation des dispositions de l'article R. 262-10 du code de la construction et de l'habitation. En effet, dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) le prix de l'immeuble se compose d'une part du prix du bâti existant et d'autre part du prix correspondant aux travaux (article R. 262-9 du code de la construction et de l'habitation). Cette ventilation est faite sous la direction de l'homme de l'art désigné par le vendeur et l'acquéreur et à défaut par décision de justice (article R. 262-7 du code de la construction et de l'habitation). La fraction du prix correspondant au bâti existant est payée comptant au jour de l'acte et celle correspondant aux travaux est payée en fonction de l'état d'avancement des travaux (article L. 262-8 du code de la construction et de l'habitation). Le décret n° 2008-1338 en date du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeuble à rénover précise que les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder 50 % une fois achevés les travaux représentant la moitié du prix total des travaux, 95 % une fois achevé l'ensemble des travaux. Le solde est payé à la livraison (article R. 262-10 du code de la construction et de l'habitation). Or cette formulation suscite des interprétations doctrinales divergentes quant à la faculté pour l'acquéreur de percevoir des paiements intermédiaires autres que ceux expressément prévus par le décret. Cela a pour effet de paralyser la réalisation d'opérations immobilières dans les secteurs sauvegardés et portant sur des immeubles éligibles à la loi Malraux. En effet les travaux réalisés sur de tels immeubles se déroulent sur plusieurs mois tandis que, le plafonnement de la réduction fiscale annuelle implique un étalement des dépenses éligibles aux avantages fiscaux de la loi Malraux sur plusieurs exercices. Comme le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date de paiement des travaux au vendeur, l'interdiction de la pratique des paiements intermédiaires, autres que ceux expressément prévus par le décret, aurait pour effet de vider de sa substance la loi Malraux en portant atteinte au délicat équilibre économique des opérations de rénovation rendues particulièrement onéreuses du fait des prescriptions des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Dès lors, le décret n° 2008-1338 en date du 16 décembre 2008 interdirait les versements intermédiaires autres que ceux expressément prévus par le décret, dès lors que ceux-ci sont proportionnés à l'état d'avancement des travaux comme l'exige la loi. Le fait d'autoriser de tels paliers intermédiaires n'aurait nullement pour effet de priver l'acquéreur d'une garantie de bonne fin de l'opération dès lors que celle-ci est assurée au moyen d'une caution émanant d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance agréée (article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation). Il lui demande de bien vouloir lui préciser l'interprétation des dispositions de l'article R. 262-10 du code de la construction et de l'habitation quant à la possibilité de prévoir des paliers intermédiaires autres que ceux prévus expressément par le décret.

Texte de la réponse

L'article R. 262-10 du code de la construction et de l'habitation dispose que les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder 50 %, une fois achevés les travaux représentant la moitié du prix total des travaux, et 95 %, une fois achevé l'ensemble des travaux, le solde étant payé à la livraison. Comme en matière de vente en l'état futur d'achèvement, il est possible, pour les parties au contrat, de prévoir des versements intermédiaires

qui respectent les montants maximaux prévus pour chaque stade de travaux par l'article R. 262-10 précité. Une modification de la rédaction de l'article R. 262-10 est actuellement en cours de préparation afin qu'il ne puisse plus subsister aucun doute quant à la possibilité d'effectuer des versements intermédiaires.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grenet](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61361

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 octobre 2009, page 9826

Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2398