



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 10696

Texte de la question

M. Bernard Serrou attire l'attention de M. le ministre du budget sur les contraintes qu'a fait peser la seule doctrine de l'administration fiscale sur les opérations de restauration immobilière effectuées en application de l'article L. 156-1 (3) du code général des impôts issue de la loi dite « Malraux ». Cet article prévoit que : les déficits fonciers ne peuvent être reportés sur le revenu global, sauf lorsqu'ils concernent des « propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet de travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme ». L'article L. 313-3 de ce code de l'urbanisme prévoit notamment quant à lui : « Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés peuvent être menées soit à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires, groupes ou non en association syndicale ». Or la doctrine administrative, qui s'est exprimée en premier lieu dans une instruction du 4 février 1977, va à l'encontre de ces deux textes en affirmant : « les opérations réalisées à titre individuel ne peuvent, eu égard aux termes de l'article L. 156-I (3) du code général des impôts, donner lieu à imputation sur le revenu global des déficits qu'elles sont susceptibles de générer », et ce faisant contredit formellement le texte lui-même de l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme auquel l'article L. 156-I (3) du code général des impôts se réfère expressément. Cette interprétation erronée de l'administration fiscale a pour cause une confusion dans la compréhension de l'expression « opération groupée de restauration immobilière ». Pour l'administration, cette expression signifie « opérations regroupant plusieurs propriétaires », pour le législateur tant de l'urbanisme que fiscal cette expression signifie « opérations regroupant plusieurs immeubles ou parties d'immeubles ». Cela ressort clairement tant des débats ayant présidé à l'adoption de la loi de finances du 31 décembre 1976 qui est à la source de la nouvelle rédaction de l'article L. 156-I (3) du code général des impôts que des textes légaux et réglementaires en matière d'urbanisme (cf. ci-joint débats parlementaires et définition de l'expression « opération groupée en matière d'urbanisme »). Cette position doctrinale de l'administration fiscale a eu pour conséquence la remise en cause par la jurisprudence actuelle, malgré l'incompréhension manifestée par certains juges en la matière (cf. position du commissaire du gouvernement, Martin Laprade, dans ses conclusions dans une affaire jugée par le CE le 3 mai 1989), d'un très grand nombre d'opérations de restaurations entreprises dans le cadre de cette loi. Cette position incompréhensible, eu égard à la clarté des textes en la matière, a ainsi généré un grave préjudice non seulement aux contribuables concernés qui avaient joué le jeu de la rénovation urbaine en s'endettant parfois lourdement à cet égard, mais également aux collectivités locales intéressées, lesquelles bénéficiaient du fait de l'application de cette loi d'une aide très importante dans leur effort de rénovation urbaine. Cette attitude anormale de l'administration fiscale a provoqué un recul tant psychologique que technique des investisseurs, lequel a eu pour effet de bloquer les opérations immobilières de ce type, nuisant par là tout particulièrement au maintien de l'emploi dans un secteur gravement touché par la crise. En conséquence, il lui demande de bien vouloir exiger de ses services de législation fiscale l'application stricte de l'article L. 156-I (3) du code général des impôts et de l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme, et de modifier en conséquence la position de la doctrine de l'administration fiscale.

Texte de la réponse

L'analyse developpee par l'honorable parlementaire ne peut pas etre partagee. En effet, l'article 156-1-3/ du code general des impots ne fait reference qu'aux travaux executes dans le cadre d'une operation groupée de restauration immobiliere realisee en application notamment de l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme. Aux termes de ce dernier article, il est prevu que des operations peuvent etre effectuees soit par des proprietaires groupes, soit par des proprietaires non groupes ; il est clair que l'article 156-1-3/ precite a exclu la seconde hypothese. En outre, lors des debats relatifs au projet de loi de finances pour 1977 au Senat (seance du 24 novembre 1976, J.O. Senat du 25 novembre 1976, p. 3443 et 3448), un amendement proposant de supprimer le mot « groupée » en vue d'admettre les travaux individuels a ete repousse au motif notamment qu'ils ne comportaient aucune garantie de conformite aux objectifs de la collectivite. En consequence, cette condition, qui a ete precisee dans une premiere instruction du 4 fevrier 1977 et rappee a plusieurs reprises par l'administration fiscale dans differentes instructions ou reponses ministerielles, ne pouvait etre ignoree des investisseurs. Enfin, cette analyse est confirmee par une jurisprudence constante du Conseil d'Etat. Il ne peut donc etre reproche a l'administration fiscale de penaliser les operations immobilieres par une interpretation erronee de la loi.

Données clés

Auteur : [M. Serrou Bernard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10696

Rubrique : Impot sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 janvier 1994, page 444

Réponse publiée le : 4 juillet 1994, page 3411