



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 11507

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 : « 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 que : « les opérations réalisées à titre individuel ne peuvent, eu égard aux termes de l'article L. 156-1-3/ 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. 156-1-3/ 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 immobilière ». Pour l'administration, cette expression signifie « opérations regroupant plusieurs propriétaires », pour le législateur tant en matière d'urbanisme que de fiscalité, cette expression signifie « opérations regroupant plusieurs immeubles ou parties d'immeubles ». Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles dispositions il entend prendre pour mettre un terme aux graves conséquences d'une telle interprétation.

Texte de la réponse

L'analyse développée par l'honorable parlementaire ne peut pas être partagée. En effet, l'article 156-1-3/ du code général des impôts ne fait référence qu'aux travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière réalisée en application notamment de l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme. Aux termes de ce dernier article, il est prévu que des opérations peuvent être effectuées soit par des propriétaires groupes, soit par des propriétaires non groupes ; il est clair que l'article 156-1-3/ précité a exclu la seconde hypothèse. En outre, lors des débats relatifs au projet de loi de finances pour 1977 au Sénat (séance du 24 novembre 1976, J.O. Sénat du 25 novembre 1976, p. 3443 et 3448), un amendement proposant de supprimer le mot « groupée » en vue d'admettre les travaux individuels a été repoussé au motif notamment qu'ils ne comportaient aucune garantie de conformité aux objectifs de la collectivité. En conséquence, cette condition, qui a été précisée dans une première instruction du 4 février 1977 et rappelée à plusieurs reprises par l'administration fiscale dans différentes instructions ou réponses ministérielles, ne pouvait être ignorée des investisseurs. Enfin, cette analyse est confirmée par une jurisprudence constante du Conseil d'État. Il ne peut donc être reproché à l'administration fiscale de pénaliser les opérations immobilières par une interprétation erronée de la loi.

Données clés

Auteur : [M. Serrou Bernard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11507

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 février 1994, page 838

Réponse publiée le : 4 juillet 1994, page 3412