



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 7799

Texte de la question

M. Gerard Cornu appelle l'attention de M. le ministre du logement sur l'interpretation parfois restrictive de la loi Malraux, interpretation souvent contraire a l'intention du legislateur. L'objectif de cette loi est de conserver le patrimoine national architectural et historique de la France et d'ameliorer par l'habitat les conditions de vie dans les quartiers anciens des villes en encourageant l'initiative privée. La realisation de telles operations immobilières demande obligatoirement une etude de faisabilité et une evaluation financière serieuse avant acquisition. Or, l'obligation qui est faite aux futurs acquereurs de constituer une association foncière urbaine libre (AFUL) avec l'objectif d'initiative des travaux posterieurs a l'acquisition des biens, permet parfois a l'administration fiscale d'opposer le manque d'initiative de l'AFUL en indiquant que l'etude de faisabilité est realisée anterieurement a l'acquisition. Cette remise en cause des avantages de la loi Malraux n'est pas de nature a encourager l'investissement immobilier. Il lui demande donc quelles mesures il compte prendre pour assouplir la reglementation.

Texte de la réponse

Conformement a l'article 156-I-3/ du code general des impots, qui renvoie notamment a l'article L. 13-3 du code de l'urbanisme, seules les operations de restauration immobilière menees a l'initiative de proprietaires groupes en association foncière urbaine ouvrent droit au benefice des dispositions de l'article précite. Selon les precisions apportées par la jurisprudence administrative, la condition liee a l'initiative des travaux implique que les travaux soient decides, ordonnes et realises posterieurement a la constitution de l'association syndicale et a l'acte d'acquisition. Toutefois, l'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1994 a notamment prévu que des lors que l'operation est effectuée en vue de la restauration complete d'un immeuble bati, son initiative peut relever soit du ou des particuliers proprietaires de l'immeuble, soit d'une collectivité publique, soit enfin d'un organisme charge par elle de l'operation et repondant a des conditions fixées par decret. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux depenses payées par les proprietaires qui ont obtenu une autorisation de travaux a compter du 1er janvier 1995. En tout etat de cause, les conditions d'application tant du nouveau que de l'ancien dispositif ne sont pas remplies lorsque l'association syndicale ne joue qu'un role formel et si notamment tout ou partie de l'operation releve de l'initiative du vendeur : demande d'autorisation des travaux (CAA Nantes 20 janvier 1990 no 230), commande de travaux (CAA Nancy 29 octobre 1992 no 91-397), controle des travaux... En revanche, des lors que les proprietaires ou, pour les autorisations de travaux intervenues apres le 1er janvier 1995, les personnes citees plus haut, conservent l'initiative de l'operation de restauration, cette condition n'exclut pas une demande de devis des travaux par un acquereur eventuel avant son acquisition. S'agissant du cas particulier qui est a l'origine de la question, une reponse plus précise ne pourrait être apportée que si, par l'indication des noms et adresses des personnes concernees, l'administration était mise a meme de proceder a une instruction detaillee.

Données clés

Auteur : [M. Cornu Gérard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7799

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : économie, finances et plan

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 novembre 1993, page 4003

Réponse publiée le : 28 août 1995, page 3684