



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 31079

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les récentes annonces concernant une remise à plat des "niches fiscales" visant tout particulièrement le régime fiscal adossé à la loi Malraux. Dans les centres villes, les exonérations fiscales prévues dans la loi Malraux servent le plus souvent de levier aux opérations de restructuration immobilière et plus généralement de restructuration urbaine. Toutes les actions menées actuellement par les villes et leurs opérateurs verraient en conséquence leur faisabilité financière compromise en cas de plafonnement des avantages résultant du dispositif Malraux. De plus, les propositions distinguant le plafond entre les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager sont préoccupantes. Dans un contexte de forte tension du marché du logement, privilégier une démarche ciblée de préservation historique plutôt qu'une approche de requalification de l'habitat semble inadaptée. Cette distinction risque de conduire à l'abandon pur et simple des sites en ZPPAUP par les investisseurs privés, ce qui remettrait en cause les efforts entrepris par les élus dans leur politique de rénovation des centres villes. Aussi, il souhaite connaître le point de vue et les mesures envisagées du Gouvernement sur le sujet.

Texte de la réponse

L'article 84 de la loi de finances pour 2009 transforme en réduction d'impôt sur le revenu le régime « Malraux » applicable aux propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles. Pour les dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1er janvier 2009, le taux de la réduction d'impôt, qui s'applique aux dépenses de travaux retenues dans la limite annuelle de 100 000 EUR, est fixé à 40 % dans les secteurs sauvegardés et à 30 % dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le taux de la réduction d'impôt diffère ainsi selon la zone de protection concernée, afin de tenir compte des différences de réglementation applicables en matière d'urbanisme et de niveaux de contraintes imposées aux propriétaires des immeubles concernés. D'une part, les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP n'ont pas la même nature juridique. En effet, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) constitue un véritable document d'urbanisme qui se substitue au plan local d'urbanisme (PLU) et qui poursuit de multiples objectifs : protection et mise en valeur du patrimoine, maintien et reconquête d'un habitat modernisé en centre-ville ; en revanche, la ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique à finalité purement esthétique. D'autre part, les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP n'ont pas la même portée. En effet, le PSMV définit, au besoin au niveau de chaque parcelle, les conditions architecturales auxquelles sont assurées la conservation et la mise en valeur des immeubles et des espaces publics ou privés situés dans le secteur ; le règlement du PSMV peut également imposer des démolitions ou des modifications de constructions et comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser et à leur mise en oeuvre ; les ZPPAUP ne peuvent pas imposer de démolitions ou de modifications de constructions, ni contenir de prescriptions concernant l'intérieur des immeubles. Enfin, la mise en place d'une ZPPAUP est une procédure moins longue et moins onéreuse pour la collectivité territoriale que l'élaboration d'un PSMV dans un secteur

sauvegardé. L'ensemble de ces raisons justifie une différenciation de l'avantage fiscal selon que les travaux concernés portent sur un immeuble situé en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP. Par ailleurs, compte tenu des montants, des taux, de la durée de la période de déduction et des possibilités de report de la réduction d'impôt mise en place par la loi de finances pour 2009, ce nouveau dispositif a pour objectif de mettre un terme aux pratiques consistant à multiplier les investissements « Malraux » dans le seul but de s'affranchir de toute cotisation d'impôt sur le revenu, sans toutefois porter atteinte aux objectifs poursuivis depuis la loi « Malraux », dès lors qu'il maintient l'encouragement à la réalisation des opérations de restauration les plus conséquentes.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31079

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 septembre 2008, page 8125

Réponse publiée le : 5 mai 2009, page 4287