

# IMMEUBLES SITUES EN SECTEUR SAUVEGARDE

Régime dit « de la loi Malraux du 4/08/62 »

La loi du 29.12.94 a profondément modifié le dispositif d'imputation du déficit foncier sur le revenu global, pour les travaux exécutés depuis le 01.01.95.

## 4 CONDITIONS POUR BENEFICIER DE CE REGIME :

### **Localisation de l'immeuble :**

Les immeubles doivent être situés dans les secteurs sauvegardés ou, sous réserve que les travaux soient déclarés d'utilité publique, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Conséquence : les travaux sont soumis à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

### **Nature de l'immeuble :**

Il doit s'agir d'un immeuble à usage d'habitation principale que le bailleur s'engage à louer nu pendant une durée de 6 ans, la location devant intervenir dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux de restauration immobilière.

### **Nature des travaux :**

Les travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti et être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou de la déclaration d'utilité publique.

### **La restauration complète de l'immeuble bâti :**

En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, si certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

Il faut également que les travaux aient fait l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet, condition qui était déjà exigée auparavant. Pour les travaux déclarés d'utilité publique, elle doit être conforme aux prescriptions de la DUT.

L'autorisation spéciale doit intervenir dans tous les cas avant le commencement des travaux. C'est la date de l'autorisation qui détermine le régime fiscal qui sera applicable. Certaines dépenses peuvent avoir été payées avant la date de l'autorisation. Il en va ainsi des honoraires d'architecte, des indemnités d'éviction et de toutes les autres dépenses préalables à la réalisation des travaux. Ces dépenses sont normalement déductibles dans les conditions de droit commun. Pour le surplus, elles peuvent être imputées, dans le cadre du régime de faveur, sur le revenu global de l'année d'obtention de l'autorisation spéciale des travaux.

### **Réalisation de l'opération, l'initiative des travaux :**

La loi de finance rectificative pour 1994 permet l'application du régime fiscal de faveur lorsque les dépenses sont réalisées à l'initiative d'un propriétaire unique ou des propriétaires. Ainsi, les travaux peuvent être réalisés par une personne seule, personne physique ou de société immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire de l'immeuble entier ou de l'ensemble des parties de l'immeuble qui nécessitent une restauration.

Les travaux peuvent également être entrepris par plusieurs propriétaires regroupés au sein d'une association foncière urbaine (AFU).

Avoir l'initiative de l'opération signifie se comporter en maître d'ouvrage, c'est-à-dire effectuer en particulier les démarches administratives, faire procéder à des études architecturales et de réalisation et surveiller les travaux. Il importe donc que ces opérations soient effectuées par le ou les propriétaires.

Cela dit, ces nouvelles dispositions ne s'opposent pas à ce que le propriétaire ou la personne morale habilitée confie par mandat tout ou partie des démarches ou prestations de direction et de surveillance des travaux à réaliser à un ou plusieurs maîtres d'œuvre professionnels rémunérés en tant que tels.

## **ATTENTION !**

L'administration fiscale veille à ce que les démarches ou prestations aient bien été réalisées par ces professionnels postérieurement à la date du mandat donné par les propriétaires ou la personne morale habilitée.

### **EN PRATIQUE :**

Lors de la 1<sup>ère</sup> Assemblée générale de copropriétaires, ceux-ci décident de :

- La mise en place d'un programme complet de réhabilitation de l'immeuble.
- La constitution d'une A.F.U.L. (Association Foncière Urbaine Libre) dont l'objet est la rénovation de l'immeuble.
- La nomination du syndic,
- La nomination de l'architecte et du maître d'œuvre

C'est seulement lors de la 2<sup>ème</sup> A.G. (lorsque 60 % des superficies seront vendues) que l'on décidera des travaux.

### **Déficit imputable :**

Sous réserve d'être engagées avant la date d'achèvement de l'opération de restauration immobilière, toutes les charges déductibles en application des règles de droit commun, à l'exception des intérêts et frais accessoires d'emprunt peuvent être prises en compte pour déterminer la fraction du déficit foncier imputable sur le revenu global.

S'y ajoute les charges suivantes, spécifiques à l'opération de restauration immobilière, à savoir:

- Dépenses de démolition
- Frais d'adhésion à des associations foncières urbaines
- Frais de relogement et indemnités d'éviction
- Travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants, rendus nécessaires par les travaux de démolition admis en déduction
- Travaux de transformation en logements de tout ou partie d'un immeuble (combles, greniers, parties communes...). Ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines

### **LA TRANSFORMATION EN LOGEMENTS :**

Lorsque les travaux de transformation sont réalisés sur un immeuble comportant des locaux d'habitation donnés en location et des locaux affectés à un autre usage ou précédemment affectés à un autre usage et transformés en logements locatifs, les dépenses propres à ces derniers doivent être exclues des charges pouvant participer à la constitution d'un déficit foncier.

Quant aux dépenses afférentes à l'immeuble pris dans son ensemble (tel un ravalement ou une réfection de la toiture), elles doivent être réparties entre les locaux d'habitation donnés en location et les locaux affectés à un autre usage ou précédemment affectés à un autre usage et transformés en logements locatifs. Seule la fraction correspondant à la première catégorie peut être admise en déduction.

Le surplus, s'il s'agit d'une dépense d'entretien ou de réparation dissociable de l'opération de transformation, constitue une charge foncière déductible dans les conditions de droit commun.

D'une manière générale, cette ventilation s'effectue d'après les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants.

L'ensemble de ce nouveau régime s'applique aux dépenses payées par les propriétaires qui ont obtenu une autorisation de travaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995.

**Modalités d'imputation du déficit :**

La fraction résultant de l'ensemble des dépenses ci-avant est imputable sans limitation sur le revenu global et celle provenant des intérêts, sur les revenus fonciers ultérieurs.

**NB :** Lorsque l'opération de restauration immobilière est terminée, les déficits fonciers ultérieurs ne sont plus imputables sans limitation sur le revenu global mais traité selon les règles de droit commun.