

Bulletin

Opérations immobilières

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Fiscalité : Un dispositif de faveur créé pour les monuments historiques pris à bail emphytéotique en vigueur le 1 janvier 2017

L'article 119 de la loi de finance n°2015-1785 du 29 décembre 2015 pour 2016 ajoute un article 31-0 Bis au CGI permettant au preneur d'un bail emphytéotique portant sur un monument historique, l'imputation des déficits sur le revenu global dès le 1^{er} janvier 2017.

Ce dispositif présente un intérêt particulier dans le cas de collectivités territoriales, propriétaires de monuments historiques, incapables financièrement de les rénover, mais qui souhaitent, au moins formellement, pouvoir conserver certains monuments emblématiques.

QUELS SONT LES OPERATIONS CONCERNEES ?

Monuments historiques

L'article 31-0 Bis du CGI créé par la loi de finance du 29 décembre 2015 mentionne expressément le « *monument historique classé ou inscrit, bâti ou non-bâti* ».

En d'autres termes, la disposition exclue les immeubles ayant obtenu le label de la Fondation du patrimoine en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine (souvent assimilé à des bâtiments historique).

Pour rappel :

Tous travaux réalisés sur un monument historique inscrit ou classé sont soumis à la validation préalable de la DRAC, avant l'obtention d'autorisations d'urbanismes.

Le Bail emphytéotique

Le monument historique doit faire l'objet d'un bail emphytéotique, qui bien que définit à l'article 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, peut s'appliquer à **n'importe quel immeuble**.

Ce bail est d'une durée de 18 à 99 ans et confère au preneur un droit réel sur l'objet de la location. Il permet à celui-ci d'exercer certaines prérogatives, en principe réservées au propriétaire.

Le preneur peut entretenir et améliorer le fonds. Il ne peut en revanche réclamer à cet égard aucune indemnité au propriétaire.

Le bail emphytéotique est généralement utilisé lorsque le propriétaire (privé ou public) n'a pas les moyens de gérer et préserver lui même le fonds.

LES MODALITES D'IMPOSITION DU PRENEUR

La qualité du preneur

En principe, le preneur d'un bail emphytéotique a en vertu de la loi certaine prérogative et obligation du propriétaire, cependant, il n'est pas assimilable à celui-ci

La position de l'administration n'avait pas évolué sur la question (Simon AN 21/03/06 n°77374).

La loi de finance du 29 décembre 2015 dans son article 119 assimile dorénavant, et **par exception**, le preneur d'un bail emphytéotique portant sur un monument historique, au propriétaire, pour l'imposition de ses recettes.

Le nouveau régime d'imposition

En principe les revenus tirés de la location sont imposés dans le cadre des bénéfices non commerciaux, par conséquent les travaux sur le fonds ne sont pas des charges déductibles de son revenu foncier.

Le nouvel article 31-0 Bis permettra, dans le cas des monuments historiques classés ou inscrits, une imposition « *en qualité de propriétaire* », effectuée selon **le régime des revenus fonciers**. L'imposition portera sur les recettes perçues, après prise en compte des charges supportées.

Il est précisé qu'en cas de constatation de déficits, les articles 156 et 156 bis du CGI s'appliqueront. Autrement dit, le preneur, puisqu'assimilé au propriétaire du monument historique, pourra imputer ce déficit sur son revenu global.

A noter

Entrée en vigueur :

Le nouveau dispositif s'applique à compter du **1^{er} janvier 2017**. Autrement dit, l'imputation des déficits sera possible sur le revenu global de l'année 2017.

Substitution au propriétaire :

Cette imposition se faisant par substitution au propriétaire du fond, le propriétaire ne pourra pas pratiquer la déduction des charges.

Contraintes :

*Ce nouveau régime de faveur est soumis aux contraintes applicables aux monuments historiques prévues à l'article 156 bis du CGI :

- Agrément ministériel.
- L'engagement de maintien du bail pendant une durée de 15 ans minimum.

*Cette nouvelle disposition n'est pas applicable si le propriétaire est une personne physique ou morale relevant des bénéfices industriels ou commerciaux.

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault Du Réau
Avocat

Simon Peyssard
Etudiant – Master II Ingénierie juridique et financière des sociétés

Contact : vr@riviereavocats.com