

# Bulletin Opérations immobilières

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

## Loi « Création, Architecture, Patrimoine » : quelles conséquences fiscales ?

La loi n° 2016-926 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine rassemble le secteur sauvegardé, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) ainsi que la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager au sein d'un dispositif unique : les sites patrimoniaux remarquables. Faisons le point de ce nouveau périmètre de protection et de ses conséquences fiscales.

### LA FUSION DE TOUS LES PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL EN UN SEUL

#### A.V.A.P., Z.P.P.A.U.P., secteur sauvegardé... désormais tous S.P.R.

L'article 112 de la loi remplace les secteurs sauvegardés, A.V.A.P. et Z.P.P.A.U.P. par un dispositif unique : les S.P.R.

Notons qu'un P.S.M.V. existant **demeure opposable dans la limite de l'ancien secteur sauvegardé**, y compris si le périmètre du S.P.R. est plus large.

Le règlement de l'A.V.A.P. ou de la Z.P.P.A.U.P. ne reste, quant à lui, applicable **que dans l'attente de l'approbation d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.) ou d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (P.V.A.P.)** (voir encadré).

#### Les sites patrimoniaux remarquables : modalités de fonctionnement

Un S.P.R. peut être en tout ou partie couvert par un P.S.M.V. ou un P.V.A.P. Dans le cas où ces deux documents coexisteraient, le P.V.A.P. s'appliquerait en dehors du périmètre d'application du P.S.M.V.

Hors cas de la conversion des secteurs protégés existants, la création d'un S.P.R. est de la compétence du ministre de la Culture sur proposition de l'autorité compétente en matière de P.L.U. ou assimilé ou de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées.

**Une autorisation préalable sera nécessaire** lorsque, au sein de ces S.P.R., des travaux seront projetés sur les parties extérieures des immeubles ainsi que sur les parties intérieures en cas de P.S.M.V.

### LA FISCALITE APPLICABLE AU SEIN DES S.P.R.

#### Eligibilité des S.P.R. au régime fiscal Malraux

Bien que l'article 199 ter viciés du CGI n'ait pas été modifié à l'occasion de l'adoption de ces dispositions, c'est le **nouvel article L633-1 du Code du patrimoine qui dispose que ce régime s'applique au sein des S.P.R.**

Concrètement, les immeubles compris dans le périmètre d'un P.S.M.V., lorsqu'il existe, sont éligible à la réduction d'impôts de 30% et ceux compris dans le celui d'une A.V.A.P. ou d'une Z.P.P.A.U.P. à la réduction d'impôts de 22%.

Ce texte ne fait pas obstacle au maintien du régime Malraux ancien pour les opérations en cours au sein des S.P.R. ainsi créés.

#### Des précisions fiscales attendues

Le renvoi de l'article L633-1 précité du Code du patrimoine est toutefois insuffisant pour déterminer la fiscalité applicable aux S.P.R. « nouveaux » créés après l'entrée en vigueur de la loi « C.A.P. ».

Notons que cette nécessaire modification du Code général des impôts est **prévue à l'occasion de la loi de finances rectificative** qui s'apprête à être débattue.

L'apparente simplification que constitue l'unification des différents zonages urbains au sein du seul dispositif des S.P.R. ne met pas un terme aux distinctions existantes, auxquelles s'ajouterait donc celle des P.V.A.P., n'ôte rien à la complexité des opérations de restauration Malraux...

### Précisions

• Le règlement conditionnant l'existence d'un S.P.R., hors cas de conversion des secteurs protégés existants, est le **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (P.V.A.P.)**.

• La création ou l'évolution d'un P.V.A.P. peut être concomitante avec l'élaboration ou l'évolution du P.L.U. et **faire l'objet d'une seule procédure d'enquête publique** (art. L.631-4 du Code du patrimoine).

• Le P.V.A.P. a la nature de servitude d'utilité publique : **il doit être annexé au document d'urbanisme pour être opposable**.

• Le P.V.A.P., qui peut notamment identifier des immeubles ou espaces à protéger, **ne peut prescrire de règles que pour l'extérieur des constructions**, alors que le P.S.M.V. s'intéresse également aux travaux affectant les parties intérieures.

### Rappel

Au-delà de ces nouveaux S.P.R., une D.U.P. permettra l'éligibilité du régime fiscal Malraux aux opérations de restauration engagées dans le cadre d'un Q.A.D. ou d'un quartier conventionné N.P.N.R.U.

### Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Avocat associé

Thibault du Réau  
Avocat

Cédric Vermuse  
Avocat

Simon Guirriec  
Juriste doctorant

Contact : vr@riviereavocats.com