

Bulletin Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
Avocats
Associés

La fiscalité 2018 des monuments historiques actuellement en débat devant l'Assemblée Nationale à l'occasion du second PLFR 2017

En raison de l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1^{er} janvier 2019, l'imposition des revenus de l'année 2018 fera l'objet de règles fiscales dérogatoires.

Parmi celles-ci, celles applicables aux dépenses de travaux relatives aux monuments historiques devrait évoluer d'ici l'adoption définitive du second PLFR 2017.

RAPPEL DU REGIME ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Celui-ci résulte de la loi de finances pour 2017 votée en fin d'année dernière. Sommairement résumé, il en résulte que les dépenses de travaux supportées au cours des années 2018 et 2019 pourront être intégralement déduites au titre de ces mêmes années.

Bien qu'ayant pour inconvénient de lui retirer potentiellement toute efficacité en 2018 du fait de « l'année blanche » (tout dépendra de la composition des revenus de l'investisseur), ces dispositions ont au moins pour intérêt de ne pas l'affecter en 2019.

LA MODIFICATION PROPOSEE PAR LE GOUVERNEMENT

Le gouvernement propose, à l'occasion du second PLFR 2017, de revenir sur ces dispositions afin d'aligner le traitement fiscal applicable aux monuments historiques sur celui applicable aux immeubles locatifs de droit commun.

Ainsi, les charges de travaux déductibles au titre de l'année 2019 seraient forfaitairement constituées de 50% des montants respectivement supportés au titre des années 2018 et 2019.

L'ECUEIL DE CETTE MODIFICATION

Si l'objectif affiché est « de ne pas dissuader (les propriétaires de monuments historiques) de réaliser en 2018 des dépenses de travaux », le dispositif proposé aboutirait très concrètement à dissuader la réalisation de travaux non seulement au cours de l'année 2018, mais aussi au cours de l'année 2019 puisque, de facto, aucune dépense ne sera exposée en 2018 et, en conséquence, la prise en compte de celles de 2019 sera réduite de moitié, décourageant définitivement les propriétaires concernés.

UNE REACTION IMMEDIATE

Une telle dissuasion à la restauration de ces monuments pendant deux années pleines, au sortir d'une année quasi-blanche à raison de l'application initialement prévue du CIMR sur les revenus de l'année 2017, aurait été en contradiction totale avec les objectifs affichés par le gouvernement.

C'est dans ce contexte que certains parlementaires, alertés notamment par nos soins quant aux multiples dangers induits par cette modification et sensibles aux questions de préservation du patrimoine, ont soutenu un amendement visant à rejeter cette modification et permettre, sur option du contribuable, d'imputer les dépenses de travaux acquittées en 2018 :

- soit pour 100% de leur montant en 2018 ;
- soit pour 50% de leur montant en 2019 et 50% de leur montant en 2020.

Cet amendement a été entendu et adopté ce jour en Commission des finances.

Reste donc désormais à le confirmer en séance publique, étant précisé que le Rapporteur général concédait que la modification proposée présentait une réelle difficulté. *A minima*, nous plaçons pour le maintien du régime actuellement en vigueur.

A noter

Les discussions en séance publique devant l'Assemblée Nationale débiteront à compter du lundi 4 décembre. Nous les suivrons naturellement avec attention afin de connaître le sort réservé à cet amendement.

Quid de la position du Sénat ?

Dans le cas où l'amendement dont il est question serait effectivement retenu dans le texte voté en première lecture devant l'Assemblée Nationale, resterait à savoir s'il ferait l'objet ou non d'un rejet de la part du Sénat. Or, d'après nos informations, certains sénateurs sensibles aux questions de préservation du patrimoine, et donc parfaitement conscients du danger que présente la modification proposée par le gouvernement, s'y sont montrés favorables et devraient donc en permettre l'adoption définitive.

Le mot du cabinet

Comme chaque année depuis presque 20 ans désormais, nous apportons notre soutien technique aux parlementaires actifs sur ces sujets patrimoniaux dans la rédaction d'amendements. Nous reviendrons d'ailleurs ultérieurement sur l'un d'eux relatif à un sujet encore hors débat.

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

Contact : vr@riviereavocats.com