

# Bulletin opérations immobilières

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

## La réintégration des monuments inscrits dans le dispositif fiscal des monuments historiques est en marche !

Le Sénat vient d'adopter un amendement au projet de loi de finances pour 2016, repris au nouvel article 2 quinquies A de la petite loi, afin notamment de réintroduire les monuments inscrits dans le champ d'application du régime fiscal des monuments historiques.

### LA PROBLEMATIQUE CIBLÉE PAR L'AMENDEMENT

#### Les sources de cet amendement

Cet amendement résulte des travaux d'une mission de contrôle budgétaire de la commission des finances du Sénat ayant impliqué les ministères du budget et de la culture.

Le constat dressé est que la réforme gouvernementale de 2014 a été adoptée **en absence tant d'étude d'impact préalable que de chiffrage de ses coûts ou gain éventuel**. Il en résulte une législation ayant, dans les faits, paralysé tout projet de réhabilitation des monuments inscrits et à laquelle cet amendement veut remédier tout en préservant les apports du gouvernement (remplacement des anciens critères par des critères objectifs notamment).

### LA REPONSE APPORTÉE PAR L'AMENDEMENT

#### La réintroduction de la possibilité d'agréer les monuments inscrits

L'amendement voté **réintroduit les immeubles inscrits au titre des monuments historiques dans le champ d'application de l'agrément** de l'article 156 bis du CGI.

Cette réintroduction **permettrait donc aux monuments inscrits d'être à nouveau éligibles au régime fiscal de l'article 156 du CGI** au même titre que les monuments classés.

Notons que le rapport de la mission de contrôle budgétaire qualifiait **d'urgente** cette réintroduction afin « d'assurer la préservation effective de notre patrimoine bâti dans toute sa diversité ».

#### La difficulté résultant de l'agrément

L'applicabilité du régime dit des monuments historiques, contenu à l'article 156 du CGI, est subordonnée à la délivrance de l'agrément prévu à l'article 156 bis du même code.

Ainsi, la réforme ayant exclu les monuments inscrits de l'agrément est revenue à les exclure du régime des monuments historiques.

Rappelons que cet agrément n'a pour but que **de ne pas interdire le projet de division** du monument, afin d'en assurer la préservation, **et non de valider la fiscalité applicable** aux travaux envisagés.

#### L'importance de cette réintroduction

Cette réintroduction des monuments inscrits est cruciale dans la mesure où les immeubles concernés (anciennes casernes, hôpitaux, couvents...) :

- Sont essentiellement détenus par **les collectivités locales** ;
- Se situent généralement **au cœur des villes** ;
- Ne peuvent, à raison de leur importance, être réhabilités **que grâce à une mise en copropriété**.

Leur restauration s'inscrit en outre pleinement dans les priorités nationales que sont **la création de logements et le soutien au secteur du bâtiment**, étant de surcroît ici concernées de petites entreprises spécialisées au savoir-faire capital pour la préservation de notre patrimoine et menacées de disparition.

### Rappel

Le régime fiscal des monuments historiques permet l'imputation des dépenses de travaux déductibles conformément aux règles des revenus fonciers (article 31 du CGI notamment) sur le revenu global sans limitation de montant.

Ce régime, dérogatoire, n'est cependant que la contrepartie du surcoût induit par les contraintes gouvernant ces monuments.

### De lege ferenda

Ayant bénéficié d'un large consensus sur les bancs du Sénat, **il ne tient désormais plus qu'à l'Assemblée Nationale de pérenniser ce nouvel article 2 quinquies A**, en seconde lecture, **à compter du mardi 8 décembre 2015**.

### A noter

L'amendement adopté recentre par ailleurs les critères de délivrance de l'agrément sur la préservation de l'intérêt patrimonial du monument et revert le délai imposé pour réaliser les opérations de restauration.

### Bon à savoir

Me Vianney Rivière a été consulté en qualité d'expert dans le cadre de la mission de contrôle budgétaire à l'origine de l'amendement voté.

### Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Avocat associé

Thibault Du Réau  
Avocat

Contact : vr@riviereavocats.com