

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-40-10-30/05/2016

Date de publication : 30/05/2016

RFPI - Revenus fonciers - Dispositif « Ancien Malraux » - Champ d'application

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 4 : Dispositif " Ancien Malraux"
Chapitre 1 : Champ d'application

Sommaire :

- I. Localisation de l'immeuble
 - A. Immeubles situés dans un secteur sauvegardé
 - 1. Définition du secteur sauvegardé
 - 2. Application de l'avantage fiscal
 - a. Le secteur sauvegardé n'est pas encore créé
 - b. Le secteur sauvegardé est créé avant la publication du PSMV
 - c. Le secteur sauvegardé est créé et le PSMV (approuvé ou non) a été rendu public
 - B. Immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)
 - 1. Définition et élaboration des ZPPAUP
 - 2. Travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique (DUP)
- II. Nature de l'opération
- III. Initiative de l'opération
 - A. Initiative du ou des propriétaires de l'immeuble
 - B. Initiative des collectivités publiques
 - C. Initiative d'autres organismes
 - 1. Établissements publics d'aménagement
 - 2. Sociétés d'économie mixte
 - 3. Organismes d'habitations à loyer modéré
 - 4. Associations sans but lucratif
- IV. Période d'application du dispositif
 - A. Immeuble pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31 décembre 2008
 - B. Fin d'application du dispositif « Ancien Malraux » pour les dépenses payées au plus tard le 31 décembre 2017

1

Le bénéfice du régime de faveur prévu au 3° du I de l'[article 156 du code général des impôts \(CGI\)](#) est subordonné au respect de certaines conditions tenant à la localisation de l'immeuble, aux opérations de restauration immobilière effectuées et à la date à laquelle ces opérations sont intervenues.

I. Localisation de l'immeuble

10

Les immeubles doivent être situés dans les secteurs sauvegardés ou dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)..

A. Immeubles situés dans un secteur sauvegardé

1. Définition du secteur sauvegardé

20

Conformément aux dispositions de l'[article L. 313-1 du code de l'urbanisme \(C. urb\)](#), les secteurs dits "sauvegardés" sont des secteurs présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Ils sont créés par arrêté du préfet de département, à la demande ou après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés ([C. urb, art. R. 313-1](#)).

L'acte qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et met en révision le plan local d'urbanisme lorsqu'il existe, en application du II de l'article L. 313-1 du C. urb.

La procédure d'élaboration du PSVM est conduite conjointement par le préfet et par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui désignent d'un commun accord l'architecte chargé de concevoir ce plan.

Le PSMV comprend un rapport de présentation et un règlement ainsi que des documents graphiques. Le règlement et ses documents graphiques définissent les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain. Ils peuvent comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser.

Le projet de PSMV est mis à l'enquête par l'autorité administrative, puis soumis à l'avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés.

Il est approuvé :

- par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;

- par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé du patrimoine et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, dans le cas contraire.

L'arrêté portant création et délimitation du secteur sauvegardé est affiché pendant un mois à la mairie ou au siège de l'établissement public compétent ainsi que, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

A compter de la publication de l'acte qui crée le secteur sauvegardé, l'architecte des bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère historique ou esthétique. Il veille à la cohérence du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur avec cet objectif.

2. Application de l'avantage fiscal

30

Trois situations doivent être distinguées.

a. Le secteur sauvegardé n'est pas encore créé

40

Les dépenses réalisées n'ouvrent pas droit au bénéfice du dispositif « Ancien Malraux ». Elles peuvent éventuellement constituer des charges déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun de l'article 31 du CGI, à l'exclusion des charges visées au b ter du 1° du I de l'article 31 du CGI. De même, les déficits issus de ces dépenses sont imputables dans les conditions de droit commun prévues par l'article 156 du CGI.

b. Le secteur sauvegardé est créé avant la publication du PSMV

50

Les propriétaires peuvent prétendre au bénéfice des dispositions du 3° du I de l'article 156 du CGI lorsque les travaux de restauration ont été déclarés d'utilité publique (cf. **I-B § 90**).

c. Le secteur sauvegardé est créé et le PSMV (approuvé ou non) a été rendu public

60

Les dépenses payées à compter de la date de publication du PSMV sont susceptibles de bénéficier du dispositif « Ancien Malraux », que les travaux aient été ou non déclarés d'utilité publique.

Remarque : lorsque la réalisation de travaux déclarés d'utilité publique s'étend au-delà de la date de publication du PSMV et que les prescriptions de celui-ci sont plus restrictives, le bénéfice de l'avantage fiscal n'est pas remis en cause.

B. Immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

70

Les dépenses réalisées sur des immeubles situés dans les ZPPAUP peuvent générer un déficit imputable sur le revenu global lorsque les travaux de restauration immobilière ont été déclarés d'utilité publique.

1. Définition et élaboration des ZPPAUP

80

Conformément aux dispositions de l'[article L. 642-1 du code du patrimoine \(C.Pat\)](#) dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement](#), des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent, sur proposition du conseil municipal des communes intéressées ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.

Après enquête publique, avis de la commission régionale du patrimoine et des sites et accord de l'autorité administrative, la zone de protection est créée par décision du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages sont instituées à l'intérieur de ces zones ou parties de zone pour les travaux mentionnés à l'[article L. 642-3 du C. pat](#), dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'[article L. 153-60 du C. urb.](#)

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'[article L. 642-2 du C. pat](#), dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, font l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, dans les conditions de droit commun, après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Remarque : les ZPPAUP et les secteurs sauvegardés ne peuvent se superposer.

Depuis le 14 juillet 2010 et l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement \(dite Grenelle II\)](#), les ZPPAUP sont remplacées par des aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine. Celles-ci ont pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Toutefois, les zones mises en place avant cette date continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine dans les conditions prévues à l'article L. 642-8 du C. pat.

2. Travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique (DUP)

90

Dans les ZPPAUP, le dispositif « Ancien Malraux » s'applique aux opérations de restauration immobilière dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique. Cette procédure est définie par l'article L. 313-4-1 du C.urb et l'article L. 313-4-2 du C.urb.

Elle est précédée d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation et ouverte par arrêté préfectoral. Le dossier de la DUP précise, pour chaque immeuble, les travaux à réaliser et fixe le délai dans lequel ceux-ci doivent être effectués.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-1 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'utilité publique est déclarée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Toutefois, un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourront être déclarées d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

L'enquête parcellaire, ouverte par arrêté préfectoral et qui peut avoir lieu soit en même temps que l'enquête préalable à la DUP, soit postérieurement, est destinée à délimiter avec précision les immeubles expropriables et à identifier les titulaires de droits concernés. Les résultats aboutissent à l'arrêté de cessibilité qui émane du préfet.

Aux termes de l'article L 313-4-2 du C. urb, si les propriétaires font, au cours de l'enquête parcellaire, connaître leur intention de réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié ou d'en confier, par contrat, la réalisation à l'organisme chargé de la restauration (cf. III-C § 180 à 220), leurs immeubles ne sont pas compris dans l'arrêté de cessibilité. À l'inverse, quand les propriétaires n'acceptent pas de réaliser les travaux, la collectivité procède à l'expropriation de leur immeuble ou de leur fraction d'immeuble.

II. Nature de l'opération

100

Les travaux de restauration immobilière réalisés sur des immeubles situés dans les secteurs et zones mentionnés aux I-A § 20 et suivants et I-B § 70 et suivants doivent être réalisés en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti.

110

Par conséquent, sont donc exclus les travaux ne conduisant qu'à une restauration partielle de l'immeuble. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble concerné, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

120

L'architecte des bâtiments de France accompagne, s'il y a lieu, son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné (C.Urb. R. 313-29).

III. Initiative de l'opération

130

Avoir l'initiative de l'opération signifie se comporter en maître de l'ouvrage, c'est-à-dire effectuer en particulier les démarches administratives, faire procéder à des études architecturales et de réalisation et surveiller les travaux. Ces opérations doivent donc être effectuées par le ou les propriétaires, ou par un organisme habilité à initier l'opération.

140

Cela étant, le propriétaire ou la personne morale habilitée peut confier 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. Bien entendu, il sera vérifié que ces démarches ou prestations ont bien été réalisées par ces professionnels postérieurement à la date du mandat donné par les propriétaires ou la personne morale habilitée.

150

Dans ces conditions, le bénéfice du dispositif « Ancien Malraux » sera remis en cause lorsque seront mis en évidence des éléments de droit ou de fait permettant de démontrer qu'un tiers non visé par le texte aura eu l'initiative de l'opération de restauration immobilière, notamment s'il a élaboré le projet de restauration ou participé à celui-ci.

A. Initiative du ou des propriétaires de l'immeuble

160

Les travaux peuvent être réalisés soit par le propriétaire (personne physique, société immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés dotée ou non de la transparence fiscale) de l'immeuble entier ou, à défaut, de l'ensemble des parties de l'immeuble qui nécessitent une restauration conduisant à une restauration complète de l'immeuble, soit par plusieurs propriétaires groupés en association foncière urbaine.

Les associations foncières urbaines libres ou autorisées sont des associations syndicales de propriétaires constituées en vue d'exécuter certains travaux dans les conditions prévues par l'article L.322-1 du C. Urb et l'article L.322-2 du C. urb.

B. Initiative des collectivités publiques

170

Les collectivités publiques qui peuvent prendre l'initiative d'une opération de restauration immobilière s'entendent, en pratique, de l'État ou d'une collectivité territoriale telle qu'une commune ou un groupement de communes

C. Initiative d'autres organismes

180

Aux termes de l'[article 41 DO de l'annexe III au CGI](#), les organismes qui relèvent de l'une des catégories suivantes peuvent prendre l'initiative d'une opération de restauration immobilière dans un secteur sauvegardé ou dans une ZPPAUP.

1. Établissements publics d'aménagement

190

Conformément aux dispositions de l'[article L. 321-14 du C. urb.](#), l'Etat peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

Pour répondre à ces objectifs, les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

A cet effet, ils sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, et pour faire réaliser les opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations.

Pour favoriser le développement économique de leur territoire, ils peuvent également, par voie de convention passée avec les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi qu'avec tout opérateur économique public ou privé, proposer une stratégie de développement économique et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Ils peuvent également assurer la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.

2. Sociétés d'économie mixte

200

Conformément aux dispositions de l'[article L.1521-1 du code général des collectivités territoriales](#), les communes, les départements, les régions et leurs groupements peuvent, dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, créer des sociétés d'économie mixte locales qui les associent à une ou plusieurs personnes privées et, éventuellement, à d'autres personnes publiques pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général. Lorsque l'objet de sociétés d'économie mixte locales inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires.

La commune actionnaire d'une société d'économie mixte locale dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence qu'elle a transférée à un établissement public de coopération intercommunale peut continuer à participer au capital de cette société à condition qu'elle cède à l'établissement public de coopération intercommunale plus des deux tiers des actions qu'elle détenait antérieurement au transfert de compétences.

Il n'est pas indispensable que la collectivité publique qui a chargé la société de l'opération de restauration immobilière soit l'un de ses associés.

3. Organismes d'habitations à loyer modéré

210

Conformément aux dispositions de l'[article L. 421-1 du code de la construction de de l'habitation](#) à l'[article L. 421-7 du code de la construction et de l'habitation](#), les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être habilités à réaliser des opérations d'aménagement.

Ces organismes s'entendent des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

4. Associations sans but lucratif

220

Les associations concernées doivent remplir les quatre conditions suivantes :

- l'un de leurs objets doit être l'amélioration de l'habitat ou la restauration immobilière ;
- elles doivent avoir dans leur organe dirigeant (bureau exécutif, conseil d'administration, etc.) un ou plusieurs représentants de l'État ou de l'une des collectivités publiques concernées par l'opération : membre du conseil municipal, du conseil général ou du conseil régional du territoire sur lequel l'opération est réalisée ;
- elles doivent être soumises au contrôle des Chambres régionales ou territoriales des comptes ou de la Cour des comptes à raison de leurs ressources. En effet, l'[article L. 211-4 du code des juridictions financières \(C.jur. fin\)](#) prévoit que la chambre régionale des comptes peut assurer la vérification des comptes des établissements, sociétés, groupements et organismes, quel que soit leur statut juridique, auxquels les collectivités territoriales ou leurs établissements publics apportent un concours financier supérieur à 1500 euros ou dans lesquels elles détiennent, séparément ou ensemble, plus de la moitié du capital ou des voix dans les organes délibérants, ou exercent un pouvoir prépondérant de décision et de gestion. La Cour des comptes, quant à elle, peut assurer la vérification des organismes dans lesquels l'État ou les établissements publics qu'elle contrôle détiennent plus de la moitié du capital ou des voix dans les organes délibérants ou une participation permettant d'exercer un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion ainsi que des organismes qui relèvent du contrôle de plusieurs chambres régionales des comptes

(C. jur fin. art. L. 133-2 et L. 133-3) ;

- elles doivent, préalablement à leur mission, être agréées par le représentant de l'État dans le département comme remplissant les conditions définies à l'article 41 DO de l'annexe III au CGI.

Les associations concernées s'entendent notamment des CAL (Centres d'amélioration du logement), des PACT (Protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat existant) et des ARIM (Associations de restauration immobilière).

IV. Période d'application du dispositif

230

L'application dans le temps du dispositif « Ancien Malraux » est réservée aux dépenses éligibles :

- d'une part, portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31 décembre 2008 ;

- d'autre part, payées au plus tard le 31 décembre 2017.

A. Immeuble pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31 décembre 2008

240

Conformément aux dispositions du II de l'article 84 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, le dispositif « Ancien Malraux » ne s'applique qu'aux déficits résultant des dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31 décembre 2008.

B. Fin d'application du dispositif « Ancien Malraux » pour les dépenses payées au plus tard le 31 décembre 2017

250

L'article 118 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 limite l'application du régime « Ancien Malraux » aux seuls déficits fonciers issus de dépenses éligibles payées au plus tard le 31 décembre 2017.

Ainsi, pour les opérations de restauration pour lesquelles la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009, la déduction des dépenses spécifiques et l'imputation sur le revenu global sans limitation de montant du déficit foncier qui en résulte, sont réservées aux seules dépenses éligibles payées jusqu'au 31 décembre 2017, c'est-à-dire dans les neuf années qui suivent les dernières demandes de permis de construire ou déclarations de travaux.

Par suite, les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2018 et les déficits qui en sont issus relèvent du régime de droit commun d'imputation sur le revenu global des déficits fonciers. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-BASE-30-20-10](#).

260

En tout état de cause, l'extinction du dispositif « Ancien Malraux » à compter du 1^{er} janvier 2018 ne dispense pas du respect des engagements de location de six ans souscrits antérieurement, mais dont l'échéance est postérieure à cette date.

De même, dans le cas de dépenses éligibles ayant ouvert droit au dispositif « Ancien Malraux » avant le 31 décembre 2017 mais afférentes à un immeuble dont la restauration sera achevée postérieurement à cette date, le contribuable sera tenu de respecter l'engagement de location souscrit au titre de la première année de déduction quand bien même le point de départ effectif de cet engagement (prise d'effet du bail souscrit dans les douze mois de l'achèvement des travaux de restauration) se situera postérieurement à la date d'abrogation du dispositif « Ancien Malraux ».