

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-40-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFIP

### **RFPI – Revenus fonciers – Régime « Malraux » - Conditions d'application**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Régimes spéciaux

Titre 4 : Régime 'Malraux'

Chapitre 1 : Conditions 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. secteur sauvegardé créé dans la période précédant la publication du PSMV

b. secteur sauvegardé créé et PSMV rendu public, qu'il ait été ou non approuvé

###### 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 et affectation de l'immeuble

###### A. Conditions de la location

###### B. Date de prise d'effet du bail

##### III. Nature de l'opération

##### IV. 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

Le bénéfice du régime de faveur prévu au [3° du I de l'article 156 du CGI](#) est subordonné au respect de certaines conditions qui tiennent à la localisation de l'immeuble, son affectation, à la nature, et à l'initiative de l'opération.

## I. Localisation de l'immeuble

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

### A. Immeubles situés dans un secteur sauvegardé

---

#### 1. Définition du secteur sauvegardé

---

1

Il s'agit d'un secteur 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 ».

Les secteurs sauvegardés 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 ([article L 313-1 du code de l'urbanisme](#))

La procédure d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur (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 un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

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.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, 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

---

10

Deux situations doivent être distinguées.

## **a. secteur sauvegardé créé dans la période précédant la publication du PSMV**

---

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 (voir [§50](#)).

## **b. secteur sauvegardé créé et PSMV rendu public, qu'il ait été ou non approuvé**

---

**20**

Les dépenses payées à compter de la date de publication du PSMV sont susceptibles de bénéficier du dispositif spécial 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.

Par ailleurs, il est précisé que lorsque le secteur sauvegardé n'est pas encore créé les dépenses réalisées n'ouvrent pas droit au régime de faveur. Elles peuvent constituer des charges déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun définies à l'[article 31 du CGI](#) à l'exclusion des dépenses spécifique visées au [b ter du 1° du I](#) de ce même article.

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

---

**30**

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**

---

**40**

Selon les dispositions de l'[article L, 642-1 du code du patrimoine](#) 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](#).

Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'[article L. 126-1 du code de l'urbanisme](#).

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](#) 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.

Les ZPPAUP sont remplacées, depuis le 14 juillet 2010 ([loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) dite Grenelle II de l'environnement), par des aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine. Elles ont pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) précitée 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 et, au plus tard, dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi ([art. L.642-8 du code du patrimoine](#)).

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

---

### 50

Le déficit doit être constaté dans le cadre d'une opération de restauration immobilière dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique. Cette procédure est définie par les articles [L 313-4-1](#) et [L 313-4-2 du code de l'urbanisme](#).

Elle est précédée d'une enquête publique qui est effectuée comme en matière d'expropriation. L'enquête publique est 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 11-2 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique](#), la DUP 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 code de l'urbanisme](#), 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 (voir [§210](#)), 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 et affectation de l'immeuble

### A. Conditions de la location

---

#### 60

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers résultant d'une opération de restauration immobilière est réservée aux propriétaires bailleurs de logements. Dans un immeuble comportant, par exemple, des locaux commerciaux et des locaux d'habitation, seuls les propriétaires de ces derniers sont autorisés à déduire de leur revenu global les déficits fonciers qui remplissent les conditions ci-après. Les locaux d'habitation s'entendent de ceux qui étaient affectés à l'habitation avant et après la réalisation des travaux. Les déficits fonciers résultant de locaux affectés à un autre usage que l'habitation sont imputables dans les conditions de droit commun.

#### 70

Pour les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, seuls les déficits résultant de dépenses payées pour les locaux d'habitation sont imputables sur le revenu global.

#### 80

Le propriétaire doit s'engager à affecter le logement à la location non meublée à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de six ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration immobilière.

#### 90

L'engagement d'affectation à l'habitation principale suppose que la location soit effective et permanente. Cette affectation doit être respectée non seulement au moment de la première location, mais doit être continue pendant les six années. La condition est remplie si plusieurs locataires fixent successivement leur résidence principale dans le logement concerné. En cas de départ d'un locataire, la nouvelle location doit prendre effet immédiatement. Cependant, il est admis que, pour tenir compte d'un délai incompressible pour cette opération et sous réserve de la preuve des diligences dans cette recherche, la reprise ne soit pas effectuée si la location intervient dans les six mois.

#### 100

Cette condition exclut toute possibilité d'affectation, temporaire ou non, à usage de résidence secondaire. Elle n'est pas remplie si une personne morale ou une entreprise est titulaire du bail, même si le logement est sous-loué à usage d'habitation principale de l'occupant.

#### 110

La même obligation est exigée des sociétés, propriétaires de logements faisant l'objet d'une opération de restauration immobilière lorsque certains associés ont bénéficié d'une imputation du déficit sur le revenu global. En outre, ceux-ci doivent conserver leurs titres pendant la même durée à compter de la date de souscription des titres.

Cela étant, en cas de fusion de SCPI régies par les articles [L.214-50](#) et s. du code monétaire et financier le transfert de l'immeuble dans le patrimoine de la société absorbante ou de la nouvelle société ne constitue pas un cas d'interruption de la durée de location de six ans. De même, l'échange de droits sociaux résultant de la fusion ne constitue pas non plus un cas d'interruption de la durée de six ans de conservation des parts.

## B. Date de prise d'effet du bail

---

#### 120

Le délai de six ans court à compter de la prise d'effet du bail. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration. Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux est apprécié distinctement pour chaque appartement. Pour plus de précisions sur la notion d'achèvement, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-10-60](#).

Le point de départ du délai d'un an est donc une question de fait qui appelle un examen des circonstances propres à chaque cas particulier. La délivrance du certificat de conformité au constructeur (en cas de permis de construire), le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux ou le procès-verbal de réception des travaux peuvent toutefois constituer des éléments d'information.

Ces documents constituent en effet le point de départ de la responsabilité décennale et des garanties des constructeurs.

## III. Nature de l'opération

#### 130

Les travaux de restauration immobilière réalisés sur des immeubles situés dans les secteurs et zones précisés ci-dessus doivent être réalisés en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti.

#### 140

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

## 150

L'architecte des bâtiments de France pourra en plus de son visa sur les travaux projetés certifier que ces travaux ont pour objet la restauration complète de l'immeuble concerné.

## IV. Initiative de l'opération

### 160

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. Il importe donc que ces opérations soient effectuées par le ou les propriétaires, ou par un organisme habilité à initier l'opération.

### 170

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.

### 180

Dans ces conditions, l'avantage fiscal 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

---

### 190

Les travaux peuvent être réalisés aussi bien par plusieurs propriétaires groupés en association foncière urbaine que par une personne seule (personne physique, société immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés dotée ou non de la transparence fiscale) propriétaire 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.

Les associations foncières urbaines libres ou autorisées sont des associations syndicales de propriétaires constituées en vue d'exécuter certains travaux ([art. L. 322-1](#), [L. 322-2 du code de l'urbanisme](#))

## B. Initiative des collectivités publiques

---

### 200

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

---

### 210

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

## 1. Établissements publics d'aménagement

---

### 220

Conformément aux dispositions de [l'article L 321-14 du code de l'urbanisme](#), 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 prévues par le présent code 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

---

### 230

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

---

### 240

Conformément aux dispositions des [articles L 421-1 à L 421-7 du code de la construction 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

---

### 250

Les associations concernées doivent remplir les quatre conditions énoncées ci-après.

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](#) 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 ([art. L. 133-2](#) et [L. 133-3 du code des juridictions financières](#)).

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).