

# SITES & - CITES REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association  
des Villes et Pays d'art et d'histoire  
et des Sites patrimoniaux

## De quelques fiscalités au service (ou pas!) de la lutte contre l'habitat indigne



Jacky Cruchon  
Consultant urbanisme et patrimoine  
j.cruchon209@gmail.com  
+33 6 80 38 10 41

Sites & Cités remarquables de France  
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur  
33 000 BORDEAUX – France  
[www.sites-cites.fr](http://www.sites-cites.fr)  
[reseau@sites-cites.fr](mailto:reseau@sites-cites.fr)



# □ La fiscalité de droit commun

- *Les taux de TVA et la restauration,*
- *Les revenus fonciers,*
- *Déficit foncier et revenu global imposable*



# La fiscalité de droit commun

## ○ *Les taux de TVA et la restauration*

- ✓ **Principe général: taux intermédiaire de 10%** (article 279-0 bis du CGI), sauf .....
  
- ✓ **« La livraison d'immeuble neuf à soit même » TVA à taux plein: 20%**, (article 257 I.-2. 2° du CGI décret 2006-1002 du 10 août 2006), travaux qui rendent neuf:
  - Soit **plus de la moitié** des fondations, ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, ou des façades (hors ravalement) ;
  - Ou **plus des deux tiers** de chacun des éléments suivants : plancher, huisseries extérieures, cloisons intérieures, sanitaires, plomberie, installations électriques, système de chauffage (pour les immeubles situés en métropole uniquement).



# La fiscalité de droit commun

## ○ *Les taux de tva et la restauration*

### ✓ **Logements privés: travaux d'amélioration énergétique et travaux induits:**

- Installation et entretien de certains matériaux et équipements (notamment l'acquisition de chaudières à haute performance énergétique, d'appareils de régulation de chauffage ou encore la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique) travaux d'isolation et travaux induits : **TVA à taux réduit 5,5%**, (article 278-0 ter nouveau du CGI & [BOI-TVA-LIQ-30-20-95](#))
- Concerne les logements de plus de deux ans, même taux de TVA pour les travaux menés par la copropriété

### ✓ **Le logement public social en acquisition amélioration:**

- Les opérateurs effectuant des **travaux de rénovation énergétique** peuvent bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière (CGI : art. 1391 E).
  - **Pour les travaux de restauration, TVA à taux réduit 5,5%**, (*mais hormis la TVA, pas d'aides spécifiques, de droit commun, négociation selon les territoires*).



# La fiscalité de droit commun

## ○ *Les revenus fonciers*

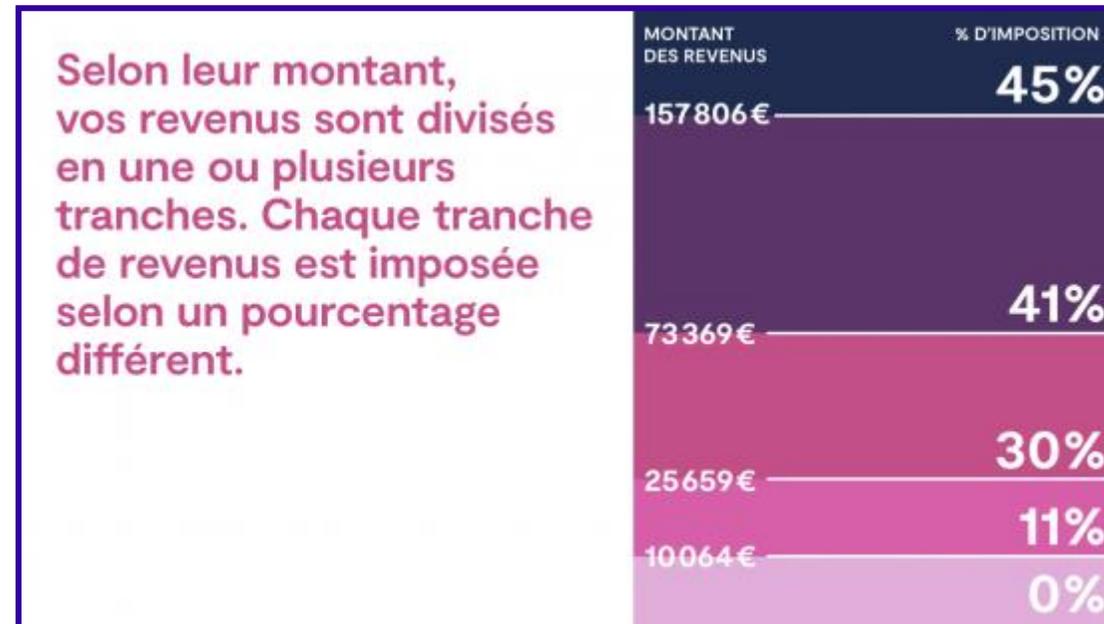
- ✓ **Déduction forfaitaire** pour les logements conventionnés aidés par l'Anah, suivant l'effort locatif et la zone, appliquée sur les loyers perçus dont le taux varie: **30 % à 60 % et jusqu'à 70 % en intermédiation locative sociale,**
- ✓ **Même déduction forfaitaire** pour le «*Borloo ancien*» (conventionnement sans travaux avec l'Anah) conventions signées au plus tard le 31/01/2017,
- ✓ **Déduction forfaitaire** pour le «*Louer abordable* » (dispositif Cosse) qui a remplacé depuis le 01/01/2017 le «*Borloo ancien*» **de 15 à 70 % et jusqu'à 85 % en intermédiation locative sociale,** conventions signées au plus tard le 31/12/2022.  
*Exclusion des logements DPE F & G, des MH et logements labellisés Fondation du patrimoine.*



# La fiscalité de droit commun

- *Déficit foncier et revenu global imposable*

Le déficit (dépenses – recettes) foncier issu des travaux s'impute (Imputation = réduction de revenu imposable) sur le revenu global à hauteur de 10.700 € maximum pendant 10 années maximum.



# □ La fiscalité sortant du droit commun

- *La fiscalité « Malraux »*
- *La fiscalité « Pinel »*
- *La fiscalité « Denormandie »*



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Malraux » depuis 2017

### ✓ Conditions d'urbanisme :

- Autorisation de travaux après déclaration d'utilité publique : immeuble en SPR ou dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur en cours d'étude ou en PNRQAD ou NPNRU
- Autorisation de travaux sans déclaration d'utilité publique : immeuble dans un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvés
- Conformité délivrée par l'Abf y compris en déclaration préalable

### ✓ Conditions de travaux et d'usage:

- **Restauration complète** de l'immeuble (ou achèvement de sa restauration), attestation de l'Abf.
- Transformation de locaux à autres usages en logements possible : sauf en cas d'impossibilité technique, physique ou technique attestée par l'architecte des bâtiments de France, les travaux doivent permettre de rétablir l'accès aux étages supérieurs antérieurement condamné (BOI-IR-RICI-200-10 § 150).
- **Location (nue, résidence principale) du logement pendant 9 ans**, qui doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux,



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Malraux » depuis 2017

### ✓ Quelle réduction d'impôt ?

- Sur une dépense maximale de 400 000 €, la réduction d'impôt est égale à **22%** (88 000 €) **en site patrimonial remarquable, ou en PVAP approuvé ou en PSMV prescrit. Elle est de 30%** (120 000 €) **en PSMV approuvé et PNRQAD ou NPNRU. NB: L'achat n'est pas concerné (contrairement aux dispositifs « Pinel » et « Denormandie »).**
- Réduction d'impôt possible sur 4 années (3 années après l'obtention de l'autorisation de travaux).
- Limite de 400 000 € par contribuable par période de 4 années
- *La fiscalité « Malraux » n'entre pas dans le plafond des niches fiscales.*

### ✓ Si cumul avec les subventions de l'Anah:

- Mêmes exigences et effets sur les travaux, la location et sur les revenus fonciers que dans les cas « classiques ». Seul cas de figure où deux avantages fiscaux se cumulent



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Malraux » depuis 2017

### ✓ *Dépenses prises en compte:*

- Imposés par l'autorité publique: démolition et reconstructions liées, restauration intégrale de l'immeuble,
  - Réaffectation à l'habitation d'un bien ayant perdu cet usage, transformation de local autre en logement
  - Aménagement de certaines parties de l'immeuble pour les rendre habitables (combles, greniers, certaines parties communes)
  - Mise en conformité avec les normes en vigueur (amiante, accès PMR)
  - Maîtrise d'œuvre, taxe foncière, prime d'assurance, frais d'adhésion à l'AFUL...
- ✓ « **Malraux commercial** »: Même taux de réduction d'impôts, mais que sur le montant des travaux qui porte sur les parties communes (clos, couvert, circulations...), et si le produit de la location est imposé comme revenu foncier et non revenu commercial.



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Malraux » et la vente d'immeuble à rénover (VIR)

### ✓ La VIR

- Issue de la loi engagement national pour le logement, la VIR est une disposition sécurisante tant pour la collectivité qui favorise l'éligibilité de l'immeuble au dispositif fiscal « Malraux » par les déclarations d'utilité publique, que pour l'acquéreur-investisseur.
- Elle est fondée sur le principe d'une garantie extrinsèque d'achèvement des travaux (garantie financière donnée par un établissement bancaire ou une assurance) apportée par l'opérateur .
- Dans le cadre d'une VIR, sont payés le prix du sol et des constructions existantes à la date de signature de l'acte authentique, puis des travaux à venir, au fur et à mesure de leur réalisation.
- Le vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. La nature et l'importance des travaux ne sont pas réglementées.



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Malraux » et la vente d'immeuble à rénover (VIR)

- Cependant, si en application de l'article 257 I.-2. 2° du code général des impôts (voir TVA), l'opération est requalifiée en « immeuble neuf », elle est aussi requalifiée en vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui n'est pas compatible avec l'avantage fiscal « Malraux ».
- L'investisseur - et au-delà la collectivité où est situé le site patrimonial remarquable – subit une « double peine » : la TVA est à taux plein et il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal, alors même que l'ampleur des travaux relève de l'obligation de faire fixée par l'autorisation d'urbanisme.



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Pinel »

- ✓ **Où ?** Dans les zones ayant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements locatifs. Depuis 2019, dispositif réduit aux zones « tendues », A, A bis, B1 + extension aux ORT.
- ✓ Limitée aux logements collectifs depuis le 01/01/2021,
- ✓ **Pourquoi ?** Pour une acquisition-amélioration d'un logement ancien avant le 31 décembre 2024 et faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement neuf, ou pour satisfaire aux caractéristiques de décence (décrets n°2002-102 du 30/01/2002 et n°2017-312 du 09/03/2017) et atteignant un niveau de performance énergétique globale (arrêté du 19/12/2003, et BBC rénovation 2009) (outils de calcul conventionnels mais pertinents pour l'ancien ?),
- ✓ **En ORT performance énergétique : atteindre au moins DPE E !!**
  - Les travaux (réalisés par l'acquéreur ou le vendeur avant l'achat) doivent représenter 25% de l'investissement total
  - Achèvement des travaux au plus tard au 31/12 de la deuxième année suivant l'acquisition



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Pinel »

- ✓ **Comment ? Pour qui ?** Engagement de location en résidence principale d'au moins 6 ans (ou 9 ou 12) soumise à conditions de ressources, loyer plafonné. Location possible à ascendants et descendants directs non rattachés au foyer fiscal
- ✓ **Quel avantage ?** Réduction d'impôt de 2% pour chacune des 9 (6 + 3) premières années et de 1% les 3 suivantes sur le montant de l'investissement plafonné à 300 000 €/an (travaux + achat + notaire + agence + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière) et à 5 500 €/m<sup>2</sup>. **NB:** entre dans le plafond de 10 000 € (18 000 € outre-mer) par an des niches fiscales, 2 opérations par an maximum.
  - Taux dégressif pour les opérations réalisées en 2023 (10,5 %, 15 % ou 17,5 %) puis 2024 (9 %, 12 % ou 14 %).
  - Pour les investissements réalisés en outre-mer, le taux est fixé à 23 %, 29 % ou 32 % jusqu'en 2022 puis à 21,5 %, 26 % ou 28,5 % en 2023 et à 20 %, 23 % ou 25 % en 2024
- ✓ Subventions Anah possibles, mêmes exigences et effets sur les loyers, le locataire, **mais pas d'abattement sur les revenus fonciers**



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Denormandie »

- ✓ **Pourquoi ?** Pour une acquisition-amélioration d'un logement ancien ou d'un local autre à transformer en logement entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2022 et faisant l'objet de travaux pour devenir un logement respectant les normes de décence
- ✓ **Où ?** Dans les villes en ACV ou en ORT, **plus de restriction au périmètre ACV/ORT (2020)**
- ✓ **Comment ?** atteindre une réduction des consommation d'énergie de 20 % (en collectif) ou 30 % (en maison individuelle) et au moins 331Kwhép/m<sup>2</sup>/an (**DPE E sic!**). Artisans RGE, attestation d'un thermicien avant/après travaux
- ✓ **Pour qui ?** Engagement de location en résidence principale d'au moins 6 an, locataire conditions de ressources, loyer plafonné (plafond plus important possible par arrêté du préfet de région). Location possible à ascendants et descendants directs non rattachés au foyer fiscal
- ✓ Subventions Anah possibles, mêmes exigences et effets sur les loyers, le locataire, **mais pas d'abattement sur les revenus fonciers**



# La fiscalité sortant du droit commun

## ○ La fiscalité « Denormandie »

### ✓ Quels travaux ?

- **Presque tous travaux** (y compris modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) hors annexes et travaux d'agrément et améliorer la performance énergétique (20 %/30 %) **ou atteindre cette performance** avec au moins deux des cinq types de travaux suivants : isolation des murs, des combles, au moins 50 % des fenêtres, changement de chaudière ou de production d'eau chaude.
- **Dans tous les cas, les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération** (travaux + achat + notaire + agence + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière).

✓ Les travaux peuvent être réalisés par l'acquéreur ou le vendeur avant l'achat

✓ **Quel avantage ?** Réduction d'impôt de 2% par an pour une location de 6 ou 9 ans et de 1% les 3 suivants sur le montant de l'investissement (plafond D° Pinel), soit 21 % sur 12 ans. **Outre-mer:** 23 % pour une location de 6 ans, 29 % pour 9 ans et 32 % sur 12 ans.

✓ Entre dans le plafond de 10 000 € (18 000 € outre-mer) par an des niches fiscales. **2 opérations par an maximum.**



# Evolution possible de la fiscalité LF 2022

- Louer abordable

- ✓ Plus de loyers plafonnés « administrativement », réduction d'impôt proportionnelle à l'effort locatif comparé aux loyers moyens du quartier, cible principale logements vacants, intermédiation obligatoire (+ 15 % d'abattement)

- Pinel

- ✓ Pinel + : maintien des taux au-delà de 2022 si investissement en QPV ainsi que pour les logements allant au-delà de la RE 2020 + qualité d'usage (Cf. rapport Girometti-Leclercq)

- Denormandie

- ✓ Prolongation jusqu'au 31/12/2023



# SITES & -CITÉS REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association  
des Villes et Pays d'art et d'histoire  
et des Sites patrimoniaux

# Merci de votre attention

Avec le soutien de :

Ministère de la Culture  
Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères  
Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire  
Ministère de la cohésion des territoires et des Relations  
avec les collectivités  
La Région Occitanie  
La Région Normandie  
Casino  
EDF  
La Poste  
La Banque des Territoires  
Projet européen Interreg Alpine Space ATLAS



Sites & Cités remarquables de France  
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur  
33 000 BORDEAUX – France  
[www.sites-cites.fr](http://www.sites-cites.fr)  
[reseau@sites-cites.fr](mailto:reseau@sites-cites.fr)

