



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

4 D-1-06

N° 174 du 25 OCTOBRE 2006

AMORTISSEMENT EXCEPTIONNEL. IMMEUBLES CONSTRUITS DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. TRAVAUX DE RÉNOVATION (ART. 5 DE LA LOI N° 2005-157 DU 23 FÉVRIER 2005 RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX)

(C.G.I., art. 39 quinquies D)

NOR : BUD F 0610043J

Bureau B 1

PRESENTATION

L'article 5 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux proroge, jusqu'au 1^{er} janvier 2007, et étend aux travaux de rénovation réalisés avant cette date l'amortissement exceptionnel prévu à l'article 39 quinquies D du code général des impôts en faveur des petites et moyennes entreprises qui construisent ou font construire des constructions à usage industriel et commercial pour les besoins de leur exploitation dans les zones de revitalisation rurale ou de redynamisation urbaine.

La présente instruction a pour objet de préciser les aménagements apportés à ce dispositif d'amortissement exceptionnel.

•

- 1 -

25 octobre 2006

3 507174 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Brice Cantin

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
A. RAPPEL DU DISPOSITIF ACTUEL	3
B. PROROGATION DU DISPOSITIF	3
C. EXTENSION DU DISPOSITIF	3
I. Définition des travaux de rénovation	4
II. Lieu de réalisation des travaux de rénovation	4
III. Date de réalisation des travaux de rénovation	5

Annexe : Article 5 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative aux développements des territoires ruraux

INTRODUCTION

1. L'article 39 quinquies D du code général des impôts prévoit un amortissement exceptionnel égal à 25 % du prix de revient des immeubles à usage industriel et commercial que les petites et moyennes entreprises construisent ou font construire, avant le 1^{er} janvier 2005, pour les besoins de leur exploitation dans les zones de revitalisation rurale ou de redynamisation urbaine.

2. L'article 5 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux proroge ce dispositif jusqu'au 1^{er} janvier 2007 et l'étend aux travaux de rénovation réalisés avant cette même date dans les immeubles utilisés dans les conditions visées au premier alinéa de l'article 39 quinquies D précité.

La présente instruction commente ces aménagements.

3. Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

A. RAPPEL DU DISPOSITIF ANTERIEUR

4. L'amortissement exceptionnel prévu à l'article 39 quinquies D est réservé aux petites et moyennes entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou soumises à l'impôt sur les sociétés qui emploient moins de 250 salariés, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 21 400 000 € ou dont le total du bilan n'excède pas 10 700 000 € et dont le capital n'est pas détenu à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas aux deux critères précédents.

L'article 92 de la loi n°99-1172 du 30 décembre 1999 ayant supprimé la procédure d'agrément préalable à laquelle étaient soumises les entreprises exerçant une activité bancaire, financière, d'assurances, de gestion ou de location d'immeubles, ce dispositif est depuis ouvert à l'ensemble des petites et moyennes entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou soumises à l'impôt sur les sociétés.

5. Par ailleurs, ce dispositif d'amortissement exceptionnel était limité aux constructions neuves achevées entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2004, réalisées pour les besoins de l'exploitation de l'entreprise et édifiées dans les zones de revitalisation rurale et les zones de redynamisation urbaine telles que définies respectivement à l'article 1465 A et au I ter de l'article 1466 A du CGI. On se reportera aux instructions publiées dans la série 6 IDL pour connaître la liste des localités et des quartiers dans les zones éligibles.

Pour bénéficier de l'amortissement exceptionnel, ces immeubles, construits pour les besoins de l'exploitation, doivent être inscrits à l'actif immobilisé du bilan des entreprises concernées et être effectivement affectés à l'exploitation.

6. La dotation exceptionnelle est égale à 25 % du prix de revient des investissements réalisés, constitué par le coût d'acquisition ou de production des constructions concernées, diminué, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée récupérable.

La totalité de la dotation exceptionnelle d'amortissement est déduite des résultats de l'exercice en cours à la date d'achèvement des constructions et n'est donc pas susceptible d'être réduite prorata temporis.

Cet amortissement exceptionnel suit, au regard de l'application des dispositions fiscales, les mêmes règles que les amortissements habituels.

La valeur résiduelle des immeubles faisant l'objet d'un amortissement exceptionnel est amortissable dans les conditions de droit commun, sur leur durée normale d'utilisation.

Pour plus de précisions, il conviendra de se reporter à la documentation de base 4 D 249 en date du 26 novembre 1996.

B. PROROGATION DU DISPOSITIF

7. Le dispositif prévu à l'article 39 quinquies D prorogé par loi n° 2005-157 du 23 février 2005 s'applique désormais aux entreprises qui construisent ou font construire des immeubles avant le 1^{er} janvier 2007.

C. EXTENSION DU DISPOSITIF

8. L'amortissement exceptionnel prévu à l'article 39 quinquies D est étendu aux travaux de rénovation, réalisés à compter du 1^{er} janvier 2004 et avant le 1^{er} janvier 2007, dans les immeubles utilisés dans les conditions visées au premier alinéa de cet article.

I. Définition des travaux de rénovation éligibles

9. Sont considérés comme des travaux de rénovation éligibles au dispositif de l'amortissement exceptionnel les travaux qui constituent des éléments de l'actif immobilisé et qui impliquent la reprise importante voire totale des structures intérieures de l'immeuble concerné (rénovation-construction ou rénovation lourde) ou qui sont destinés à doter l'immeuble des normes actuelles de confort (rénovation-amélioration ou rénovation légère).

Ces travaux peuvent consister en des travaux immobiliers et/ou en l'installation ou le renouvellement d'équipements mobiliers.

10. Les travaux immobiliers sont définis dans la documentation de base 3 B 271. Il s'agit des travaux de construction proprement dits, des travaux d'équipement des immeubles et des travaux de réparation ou de réfection pour la remise en état des immeubles :

- les travaux de construction s'entendent des travaux de bâtiment exécutés par les différents corps de métiers participant à la construction des immeubles ou à leur agrandissement ainsi que des travaux d'équipement des terrains (parkings, voiries intérieures et voies d'accès notamment) ;

- les travaux d'équipement des immeubles regroupent les travaux d'installation qui comportent la mise en œuvre d'éléments qui perdent leur caractère mobilier en raison de leur incorporation à un ensemble immobilier ;

- les travaux de réparation ou de réfection pour la remise en état d'un immeuble comportent la mise en œuvre de matériaux ou d'éléments qui s'incorporent à un ouvrage immobilier ou ont pour objet soit le remplacement d'éléments usagés d'une installation de caractère immobilier, soit l'adjonction d'éléments nouveaux qui s'incorporent à cette installation ou à l'immeuble qui l'abrite.

L'installation et le renouvellement d'équipements mobiliers s'entendent, d'une part, de la réalisation de travaux ne revêtant pas le caractère de travaux immobiliers (installations d'équipements mobiliers) et, d'autre part, du renouvellement des biens mobiliers. Les travaux ne revêtant pas le caractère de travaux immobiliers s'entendent des installations d'objets ou d'appareils meubles, qui, une fois posés, conservent un caractère mobilier.

11. Sont donc éligibles à ce dispositif les travaux consistant en l'installation d'équipements mobiliers et le renouvellement de biens mobiliers, ainsi que les travaux immobiliers dépassant, par essence, le simple entretien ou la réhabilitation légère des installations existantes, tel que le simple changement ou l'installation d'un équipement sanitaire.

12. Les dépenses d'entretien et de réparation des locaux professionnels qui n'ont d'autre objet que de maintenir un élément de l'actif en état afin que son utilisation puisse être poursuivie jusqu'à la fin de la période d'amortissement restant à courir constituent des charges déductibles et ne sont donc pas considérées comme des travaux de rénovation éligibles. Pour plus de précisions sur la notion de dépenses d'entretien, il convient de se référer à la documentation administrative 4 C-222 en date du 30 octobre 1997 et à l'instruction administrative 4 A-13-05 du 30 décembre 2005.

A titre indicatif, sont donc exclues en principe les dépenses de ravalement, de réfection d'une toiture, les travaux de peinture, de papier peint, menuiserie, d'électricité, de vitrerie, de plomberie, de remplacement de carrelages, d'un dallage, de voilages, de moquette ou de stores, de suppression d'une porte...

Toutefois, ces dépenses, qui, prises isolément, constituent des charges, mais s'inscrivent dans le cadre d'une opération globale de rénovation, peuvent être éligibles dès lors que cette opération globale a pour conséquence l'entrée d'un nouvel élément d'actif ou l'augmentation de la valeur d'un élément de l'actif immobilisé ou encore la prolongation d'une manière notable de la durée probable d'utilisation d'un élément d'actif immobilisé.

II. Lieu de réalisation des travaux de rénovation

13. Sont éligibles à l'amortissement exceptionnel les travaux de rénovation définis ci-avant qui sont réalisés dans les immeubles utilisés dans les conditions visées au premier alinéa de l'article 39 quinquies D. Cette éligibilité ne concerne donc pas uniquement les immeubles ayant bénéficié de l'amortissement exceptionnel de 25 % sur leur prix de revient.

14. Sont donc concernés les travaux de rénovation réalisés dans les immeubles, neufs ou anciens :

- à usage industriel ou commercial. A cet égard, des hésitations étant apparues sur l'interprétation de cette condition, il est précisé qu'un immeuble utilisé dans le cadre d'une activité artisanale ou touristique, tel qu'un hôtel, peut bénéficier de ces dispositions sous réserve des conditions ci-après ;

- situés dans les zones de revitalisation rurale et les zones de redynamisation urbaine, telles que définies à l'article 1465 A et au I ter de l'article 1466 A du CGI ;

- utilisés pour les besoins de l'exploitation par les petites et moyennes entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou soumises à l'impôt sur les sociétés qui emploient moins de 250 salariés, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 21 400 000 € ou dont le total du bilan n'excède pas 10 700 000 € et dont le capital n'est pas détenu à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas aux deux critères précédents (pour plus de précisions, voir DB 4 D 249 n^{os} 1 et suivants).

III. Date de réalisation des travaux de rénovation

15. Pour ouvrir droit à l'amortissement exceptionnel, les travaux de rénovation doivent avoir été réalisés à compter du 1^{er} janvier 2004 et avant le 1^{er} janvier 2007. Par conséquent, ces travaux de rénovation doivent être achevés au plus tard le 31 décembre 2006.

16. Par ailleurs, l'amortissement exceptionnel ne pouvant être constaté qu'au titre d'un exercice clos à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi relative au développement des territoires ruraux, soit le 24 février 2005, les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2004, mais au titre d'un exercice clos avant le 24 février 2005, pourront faire l'objet d'un amortissement exceptionnel au titre du premier exercice clos à compter du 24 février 2005. Dans cette situation, l'amortissement exceptionnel sera égal à la différence entre l'amortissement que l'entreprise aurait pu constater en application de l'article 39 quinquies D et l'amortissement fiscalement déduit.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe : Article 5 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative aux développements des territoires ruraux

NOR: AGRX0300111L

Article 5

I. - L'article 39 quinquies D du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, l'année : « 2005 » est remplacée par l'année : « 2007 » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du premier alinéa s'appliquent également aux travaux de rénovation, réalisés avant le 1er janvier 2007, dans des immeubles utilisés dans les conditions visées au même alinéa. » ;

3° Dans le deuxième alinéa, les mots : « premier alinéa » sont remplacés par les mots : « premier et du deuxième alinéas » et, après le mot : « immeuble », sont insérés les mots : « ou des travaux de rénovation ».

II. - Les dispositions du 2° du I s'appliquent aux travaux réalisés à compter du 1er janvier 2004.