



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 27274

Texte de la question

M. Georges Colombier attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés d'interprétation que rencontrent les propriétaires de logements anciens destinés à la location cherchant à remettre en conformité leurs bâtiments avec les normes de confort. Ces rénovations sont souvent entreprises avec le concours de subventions de l'ANAH, contribuant pour partie à aider les propriétaires qui s'engagent dans cette voie. Toutefois, les propriétaires rencontrent occasionnellement des conflits avec les services fiscaux qui semblent remettre assez fréquemment en cause la déductibilité des sommes engagées et reclassifient des travaux de réfection en des travaux de construction. En effet, il est parfois nécessaire de reconstruire partiellement des locaux vétustes sans remettre en cause la structure générale du bâtiment. Ainsi, il lui demande de lui préciser si l'on peut interpréter fiscalement qu'une construction et non une réfection est effectuée si la structure du bâtiment n'est pas modifiée.

Texte de la réponse

Dans le cadre des opérations de rénovation des locaux d'habitation donnés en location, une distinction doit être faite entre travaux d'amélioration et travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Les dépenses d'amélioration ont pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de l'immeuble. Ces dépenses, ainsi que les dépenses de réparation et d'entretien, sont déductibles des revenus fonciers. Les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de ceux qui ont pour effet d'apporter une modification importante du gros-oeuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. D'une manière plus générale, la jurisprudence assimile à une reconstruction les travaux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation dans des locaux précédemment affectés à un autre usage. Ces dépenses, ainsi que les travaux d'amélioration indissociables de celles-ci, sont des dépenses d'investissement. Elles font l'objet d'un amortissement couvert par la déduction forfaitaire au taux de 14 % applicable sur le montant des loyers déclarés. La distinction entre les dépenses d'amélioration et les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement constitue une question de fait que seul un examen détaillé des travaux effectués à l'aide de tous renseignements utiles (devis, factures, mémoires, etc.) permet de résoudre.

Données clés

Auteur : [M. Georges Colombier](#)

Circonscription : Isère (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27274

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 octobre 2003, page 8119

Réponse publiée le : 10 février 2004, page 1043