



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 39395

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation fiscale des propriétaires de biens immobiliers qui réalisent des travaux, notamment de peinture, dans des immeubles avant leur mise sur le marché et qui souhaitent déduire le montant de ces travaux de la plus-value constatée. Il apparaît que ces propriétaires se voient opposer un refus de l'administration fiscale au motif que ces déductions sont interdites par l'article 150 H du code général des impôts qui assimilent ces travaux à une dépense locative et non à une dépense de rénovation. Or cet article ne précise pas le contenu des dépenses locatives et l'administration fiscale argue, par conséquent, qu'il lui appartient librement de définir le champ d'application de ces dépenses. Tous les travaux exécutés sur un bien immobilier accroissent la valeur vénale du bien et il serait par conséquent légitime de les déduire de la plus-value que génère sa cession. Il lui demande de lui préciser le champ d'application précis des dépenses locatives non déductibles en matière de plus-value immobilière et de lui indiquer avec précision le périmètre des dépenses locatives non déductibles et de lui préciser si ces dépenses, le cas échéant, sont assimilables aux réparations locatives et aux charges récupérables telles que définies par les décrets n° 87-712 et n° 87-713 du 26 août 1987.

Texte de la réponse

Les dépenses qui ont le caractère de réparations locatives au sens de la législation sur les rapports locatifs ne peuvent venir en majoration du prix d'acquisition pour la détermination de la plus-value immobilière imposable réalisée par un particulier. Cette exclusion s'applique aux immeubles non loués comme aux immeubles loués. Les travaux ayant le caractère de réparations locatives sont, d'une part, ceux qui sont à la charge du locataire en application du décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives (qui prévoit en annexe une liste de dépenses non limitative) et, d'autre part, les réparations qui seraient, bien qu'étant effectuées par le propriétaire, récupérables par ce dernier sur le locataire en application du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (qui prévoit en annexe une liste limitative de dépenses). En pratique, cette disposition exclut la prise en compte des dépenses de peintures, papiers peints, tentures, moquettes, rideaux, menues réparations qui sont normalement à la charge du locataire et non du propriétaire. Cela étant, les dépenses précitées qui sont consécutives à des travaux de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration doivent être regardées comme indissociables de ces dernières. Elles peuvent par suite, sous certaines conditions, être prises en compte pour la détermination de la plus-value imposable. Ces précisions sont également applicables dans le cadre du nouveau régime d'imposition mis en place par l'article 10 de la loi de finances pour 2004, pour la détermination des plus-values immobilières réalisées à compter du 1er janvier 2004.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39395

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3560

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7301