



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 40942

Texte de la question

M. Francis Saint-Léger appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie à propos des dispositions du code général des impôts en matière de déductions fiscales. Une ambiguïté existe à propos du distinguo entre les travaux de rénovations déductibles et les travaux de construction ou de reconstruction. Il survient régulièrement que des contribuables fassent l'objet d'un redressement pour avoir déduit en toute bonne foi des travaux que l'administration fiscale considère comme de la construction ou de la reconstruction. Dans certains cas, il semble que la requalification des services fiscaux soit sujette à caution. Il désire connaître les mesures qu'il entend prendre afin de clarifier cette situation.

Texte de la réponse

Dans le cadre des opérations de rénovation des locaux d'habitation donnés en location, une distinction doit être opérée 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 alors 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 au 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 ayant pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux précédemment affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises, etc). 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 calculée sur le montant brut des loyers, dont le taux de droit commun est fixé à 14 %. La distinction entre les dépenses d'amélioration qui sont déductibles et les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement qui ne le sont pas constitue une question de fait qu'il convient de résoudre par l'examen détaillé des travaux effectués à l'aide de tous renseignements utiles (devis, factures, mémoires, etc.). À cet égard, une abondante jurisprudence du Conseil d'État, bien connue des praticiens, précise les limites entre ces différentes catégories de travaux.

Données clés

Auteur : [M. Francis Saint-Léger](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40942

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juin 2004, page 4172

Réponse publiée le : 10 août 2004, page 6285