



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

bâtiments agricoles

Question écrite n° 6458

Texte de la question

M. Édouard Courtial attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les contraintes liées à la transformation des locaux à usage agricole en locaux à usage d'habitation. Ces contraintes d'ordre technique et administratif sont nombreuses. En effet, changer la destination d'un local implique en premier lieu des travaux. Ce qui nécessite aussi l'obtention d'un permis de construire. Sa délivrance n'est pas automatique mais dépend de la politique d'urbanisme de la commune. Ensuite, l'administration fiscale considère ce changement de destination comme une construction neuve. Ainsi, alors qu'un projet de ce type pourrait bénéficier du dispositif du prêt à taux zéro, il ne pourrait pas bénéficier des subventions pour la mise aux normes distribuées par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH). Ces contraintes associées au coût financier et aux obligations du bailleur en matière de plafonnement du loyer, n'incitent pas à transformer des locaux qui ne sont plus utilisés. Pourtant, les exploitants agricoles sont souvent propriétaires de plusieurs locaux agricoles (granges, écuries...), autant d'espaces qui pourraient, une fois transformés, répondre à la pénurie de logements rencontrée actuellement. Ces transformations auraient également le mérite de contribuer à l'entretien et à la préservation du patrimoine. Enfin, les logements créés pourraient constituer une source de revenu supplémentaire pour les exploitants qui souhaitent louer. Pour cela, il suffirait d'encourager les exploitants agricoles à redonner une seconde vie à ces locaux inexploités, notamment en instaurant un dispositif fiscal incitatif comme celui qui était prévu par l'ancien article 199 decies D du code général des impôts. Celui-ci prévoyait une réduction d'impôt de 10 % du montant des travaux, avec un plafond de 45 000 euros pour une personne seule et de 90 000 euros pour un couple marié. Cet article a été abrogé et la loi portant engagement national pour le logement adoptée le 10 juin 2006, bien que prévoyant des mesures fiscales en faveur de l'investissement locatif, n'apporte aucune nouveauté en la matière. Il lui demande donc quelles mesures il pourrait prendre afin d'inciter les exploitants agricoles qui disposent de locaux agricoles non exploités à les transformer en locaux à usage d'habitation.

Texte de la réponse

Comme le rappelle l'honorable parlementaire, jusqu'au 31 décembre 1997, les personnes physiques propriétaires de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui les transformaient en logements, après obtention d'un permis de construire, pouvaient bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, prévue à l'article 99 decies du code général des impôts (CGI). Cette réduction était calculée sur le montant des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de grosses réparations et d'amélioration réalisés à l'occasion de cette opération, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI. Cette réduction d'impôt, mise en place pour encourager l'investissement locatif privé, avait été décidée par les pouvoirs publics pour dynamiser le parc locatif jugé alors particulièrement insuffisant. Elle a toutefois produit certains effets négatifs en favorisant, du fait de son plafonnement, la production de petits logements. Pour cette raison, il a été décidé de ne pas proroger ce dispositif et de le remplacer par d'autres mesures d'incitation fiscale à l'investissement locatif. Ces mesures prennent aujourd'hui la forme de certaines déductions applicables, en matière d'impôt sur le revenu, aux propriétaires de logements donnés en location.

Ainsi, les dispositifs « Robien » et « Borloo neuf », actuellement en vigueur, s'appliquent notamment aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er septembre 2006 et que le contribuable transforme en logement, ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Par ailleurs, s'agissant plus particulièrement des logements situés en zones de revitalisation rurale, les contribuables qui donnent en location de tels logements en application de ces dispositifs bénéficient en outre d'une déduction spécifique au titre des revenus fonciers, égale à 26 % des revenus bruts. Enfin, il est rappelé que si l'activité de location relève des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, les dépenses engagées en vue de transformer les locaux ayant la nature d'immobilisations peuvent être déduites du bénéfice imposable retiré de cette activité par l'amortissement desdites dépenses. Dans ces conditions, le Gouvernement n'envisage pas la mise en place de nouvelles aides fiscales spécifiques en faveur de la réalisation de ce type de travaux.

Données clés

Auteur : [M. Édouard Courtial](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6458

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 octobre 2007, page 6035

Réponse publiée le : 27 mai 2008, page 4452