



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 95480

Texte de la question

M. Jean-Pierre Maggi attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur le caractère aléatoire des décisions de l'administration fiscale quant à la déductibilité ou non de certaines charges pour la détermination du revenu net foncier. Plusieurs cas lui ont été signalés, dans sa circonscription, de propriétaires de locaux commerciaux ayant engagé des travaux dont la nature fait qu'ils devraient être considérés comme des travaux d' « entretien et de réparation » (ces dépenses sont déductibles) mais que l'administration fiscale qualifie, de manière tout à fait aléatoire et non motivée, de travaux d' « amélioration » (dont le montant n'est pas déductible du revenu net foncier sauf dans les cas de protection contre l'amiante ou d'aménagements facilitant l'accueil des personnes handicapées). Le caractère aléatoire des décisions de l'administration fiscale dans ce domaine fait peser de fortes incertitudes sur les propriétaires de locaux commerciaux et constitue, par conséquent, une menace sur les activités commerciales qui s'y déploient ainsi que sur le dynamisme du secteur de la construction-rénovation. À l'heure où le développement des TPE et PME en France est une préoccupation forte des élus et se trouve au centre des politiques publiques économiques, il lui demande que soient clarifiées les règles relatives au calcul du revenu net foncier des propriétaires de locaux commerciaux, ces derniers devant être en mesure de savoir, à l'avance et avec précision, le montant des impôts qu'ils auront à acquitter suite à la réalisation de travaux dans leurs locaux.

Texte de la réponse

Pour la détermination des revenus fonciers imposables, la déductibilité des dépenses de travaux supportées par les propriétaires-bailleurs de locaux professionnels et commerciaux, soumis au régime réel d'imposition, est régie par les dispositions de l'article 31 du code général des impôts (CGI). À ce titre et en application du a du 1° du I de l'article 31 précité du CGI, les dépenses de réparation et d'entretien, qui s'entendent de celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial, sont admises en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable, quelle que soit l'affectation de l'immeuble (professionnel, commercial ou habitation) sur lequel elles sont réalisées. De même et quelle que soit l'affectation du local (professionnel, commercial ou habitation) sur lequel elles sont réalisées, les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, qui s'entendent de celles 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, ne sont pas admises en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Maggi](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (8^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95480

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget et comptes publics

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [3 mai 2016](#), page 3600

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2675