



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Revenus fonciers

Question écrite n° 10307

Texte de la question

M. Joel Sarlot appelle l'attention de M. le ministre du budget sur l'impossibilité de déduire les travaux d'amélioration d'un immeuble loué lorsque la surface habitable est modifiée par ces travaux. En effet, cette impossibilité levée partiellement par l'article 6 de la loi de finances pour 1994 n'en demeure pas moins réelle pour les personnes physiques qui n'ont pas la possibilité de procéder à des cessions de titres dont les plus-values sont exonérées en cas d'affectation du produit à la réalisation de travaux de reconstruction ou d'agrandissement. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour remédier à cette impossibilité.

Texte de la réponse

La rénovation d'immeubles à usage locatif bénéficie de dispositions favorables. À cet égard, une distinction doit être opérée entre travaux d'amélioration et travaux 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 modification de la structure de l'immeuble. Ces dépenses sont déductibles des revenus fonciers. Le déficit foncier éventuel qu'elles peuvent créer est désormais déductible du revenu global du propriétaire dans la limite annuelle de 50 000 francs. Les dépenses afférentes à des travaux de reconstruction ou d'agrandissement ou à des travaux d'amélioration indissociables de ceux-ci sont des dépenses d'investissement. Elles ne sont pas déductibles des revenus fonciers mais font l'objet d'un amortissement couvert par la déduction forfaitaire. La loi de finances rectificative du 22 juin 1993 prévoit d'ailleurs qu'à compter de l'imposition des revenus de 1993, le taux de cette déduction forfaitaire est relevé de 8 p. 100 à 10 p. 100 s'agissant des immeubles urbains. En outre, ces dépenses peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt pour investissement locatif prévue aux articles 199 nonies et suivants du code général des impôts et à la déduction forfaitaire majorée de 25 p. 100 prévue à l'article 31-I-1 du même code lorsqu'elles sont affectées dans des immeubles d'habitation destinés à être loués à usage de résidence principale et si les travaux ont nécessité l'obtention d'un permis de construire ou le dépôt de la déclaration préalable prévue par le code de l'urbanisme. Ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Sarlot Joël](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10307

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : communication

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 1994, page 317

Réponse publiée le : 1er août 1994, page 3900