



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 1779

Texte de la question

M. Nicolas Sarkozy attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'article 156-13 du code général des impôts, qui a été modifié par l'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1994. Cet article a rendu déductible des revenus fonciers certains travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants ou même de transformation en logements de tout ou partie d'un immeuble lorsque ces travaux sont réalisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. L'instruction administrative 5 D5-95 du 17 mai 1995 admet de faire application des dispositions plus favorables de l'article 156-1-3 du code général des impôts au règlement des litiges en cours devant les tribunaux compétents. Or il apparaît, à la lecture des différents jugements rendus depuis lors, que les requérants sont souvent déboutés de leur demande en raison d'une stricte interprétation de cette instruction. Il lui demande quelle initiative il entend prendre en la matière.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1994 (n° 94-1163 du 29 décembre 1994) a effectivement apporté des modifications au régime d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global prévu à l'article 156-1-3/ du code général des impôts. Les dispositions de cet article n'ont pas de caractère rétroactif. Elle ne sont ainsi applicables qu'aux dépenses payées par les propriétaires qui ont obtenu une autorisation de travaux à compter du 1er janvier 1995. Cela étant, compte tenu des engagements ministériels pris lors de l'examen du texte devant le Parlement, les dispositions plus favorables du nouveau régime sont applicables aux opérations engagées au 1er janvier 1995 et pour le règlement des litiges en cours (J.O. Sénat, 19 décembre 1994, p. 7760 et s.) L'ensemble du dispositif a été commenté en ce sens par l'administration dans une instruction du 17 mai 1995 (B.O.I. 5 D-5-95). Dès lors, pour les opérations passées comme pour les opérations à venir, le caractère déductible des revenus fonciers de certains travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants et de certains travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble dans le volume bâti existant est admis. Cela étant, la loi de finances rectificative n'a pas remis en cause toutes les conditions auparavant exigées pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Ainsi, il est toujours nécessaire que les travaux fassent l'objet de l'autorisation spéciale prévue aux articles L. 313-2, L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme. Cette autorisation, délivrée par le préfet, doit intervenir avant le commencement des travaux. Par ailleurs, la condition relative à l'initiative des travaux a été modifiée mais non supprimée. Il est ainsi admis que les travaux puissent être réalisés à l'initiative d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle de l'opération et répondant aux conditions fixées par le décret n° 95-386 du 11 avril 1995. A défaut, l'opération de restauration immobilière doit être menée à l'initiative du ou des propriétaires de l'immeuble. A cet égard, l'examen des dossiers contentieux fait apparaître que, dans la quasi-totalité des cas, la remise en cause de l'application des dispositions de l'article 156-1-3/ du code général des impôts est fondée sur le défaut d'autorisation spéciale de travaux préalable ou sur le fait que l'initiative de l'opération ait appartenu à un professionnel de l'immobilier. Dans ces conditions, afin de mettre un terme aux difficultés subsistant, un dispositif de règlement transactionnel a été mis en place. Celui-ci s'applique à tous les litiges qui étaient en

cours à la date du 16 avril 1996 et qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de justice définitive.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Sarkozy](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1779

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 1997, page 2508

Réponse publiée le : 13 octobre 1997, page 3434