



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 18266

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la réglementation relative à la déductibilité sous certaines conditions des charges de la propriété pour la détermination du revenu net. Ainsi, selon les termes de l'article 31 du code des impôts, les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration sont déductibles. Or, il apparaît que le propriétaire d'un immeuble ayant réalisé des travaux d'aménagement pour faire des logements très sociaux ne puisse pas bénéficier de déductions pour la détermination de son revenu net foncier, car ces travaux sont considérés in extremis comme des travaux de reconstruction par l'administration fiscale. Il est regrettable que ce propriétaire ne puisse bénéficier d'aucun dispositif favorable alors même que son action est réalisée au profit des plus démunis. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer ses intentions pour favoriser ces actions menées par des propriétaires qui favorisent le développement de logements en faveur des plus démunis.

Texte de la réponse

Dans le cadre des opérations d'aménagement 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 déductibles des revenus fonciers. Le déficit éventuel qu'elles peuvent créer s'impute sur le revenu global du propriétaire dans la limite de 70 000 francs et, pour le surplus, sur les revenus fonciers des dix années suivantes. 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 qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation dans des locaux précédemment affectés à un autre usage. 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 au taux de 14 % applicable sur le montant des loyers déclarés. Cela étant, les propriétaires qui oeuvrent en faveur du logement des personnes de condition modeste ne sont pas pour autant pénalisés puisque l'article 15 bis du code général des impôts exonère d'impôt sur le revenu, sous certaines conditions, pendant une période de trois ans renouvelable, les produits retirés de la location d'un logement consentie à des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, des étudiants bénéficiaires d'une bourse à caractère social ou à un organisme sans but lucratif qui met ces logements à la disposition de personnes défavorisées et qui est agréé à cet effet. Par ailleurs, dans le souci toujours constant de mettre en oeuvre un véritable droit au logement des plus démunis, le Gouvernement propose, dans le cadre du projet de loi de finances pour 1999, la mise en place d'un statut du bailleur privé conventionné qui présenterait un caractère permanent et combinerait efficacité économique et légitimité sociale. Les propriétaires de logements neufs pourraient déduire de leurs revenus

fonciers 8 % du prix d'acquisition de ces logements pendant les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. Corrélativement, le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers serait ramené à 6 % pendant cette période de neuf ans. Pour les logements anciens, l'avantage fiscal prendrait la forme d'une majoration du taux de la déduction forfaitaire applicable sur les revenus fonciers qui serait porté à 25 % pour les six premières années de location. Les propriétaires devraient s'engager à louer leur logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée de neuf ans pour les logements neufs ou de six ans pour les logements anciens. En outre, pour orienter clairement ces avantages fiscaux vers le développement d'une offre de logements locatifs accessibles aux personnes de condition modeste ou moyenne, le conventionnement des logements éligibles au bénéfice de l'avantage fiscal serait subordonné à des conditions de ressources du locataire et de montant des loyers. Enfin, les bailleurs privés conventionnés pourraient bénéficier d'une sécurité renforcée par le versement de l'allocation logement en tiers payant et par la possibilité d'obtenir dans certains cas une garantie de loyer dans le cadre de la convention récemment conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement, relative à la modernisation du 1 % logement. Ce dispositif, qui vient s'ajouter à la mesure d'exonération, à compter de l'imposition des revenus de 1998, de la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation, adoptée dans le cadre de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion, est de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18266

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 août 1998, page 4523

Réponse publiée le : 23 novembre 1998, page 6395