



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## revenus fonciers

Question écrite n° 8506

### Texte de la question

M. Christian Cuvilliez attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'harmonisation des critères du service des impôts et de ceux de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) dans la perspective d'une augmentation de l'efficacité sociale des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de centre-ville (OPAH). Les OPAH de centre-ville ont un rôle reconnu en tant qu'opération d'aménagement permettant à la fois d'améliorer l'état du patrimoine ancien, mais surtout de maintenir l'offre de logement locatif et la mixité sociale dans les centres-villes historiques. Or, les coûts de réhabilitation y sont souvent très élevés, dépassant largement le coût du neuf et conservant un caractère dissuasif pour les propriétaires et les investisseurs potentiels malgré les aides de l'ANAH et des collectivités locales. A l'inverse de l'harmonisation existante pour le déplafonnement des subventions ANAH entre la DDASS et l'ANAH, il n'existe aucune harmonisation entre les critères retenus par l'ANAH et ceux qui le sont par les services fiscaux. Certaines parties de travaux de réhabilitation sont ainsi classés par ces derniers en « amélioration », d'autre en « reconstruction » sans le bénéfice des avantages fiscaux indispensables. Il lui demande quelles dispositions il compte prendre afin que les services des impôts, à l'instar des autres services de l'Etat accordent systématiquement la qualification fiscale dite de travaux « d'amélioration » aux opérations conventionnées aidés par l'ANAH afin d'harmoniser les aides et d'augmenter l'efficacité patrimoniale et sociale des OPAH de centre-ville.

### Texte de la réponse

Dans le cadre des opérations de rénovation des locaux d'habitation donnés en location, qu'il s'agisse d'une opération privée ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), 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. 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. La distinction entre les dépenses d'amélioration, qui sont déductibles, et les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, qui ne le sont pas, constitue une question de fait qu'il convient de résoudre par l'examen détaillé des travaux effectués à l'aide de tous renseignements utiles (devis, factures, mémoires, etc.). A cet égard, une abondante jurisprudence du Conseil d'Etat, bien connue des praticiens,

précise les limites entre ces différentes catégories de travaux. Il n'est, en tout état de cause, pas possible à l'administration de donner une appréciation différente de celle de la haute juridiction en accordant systématiquement aux travaux exécutés dans le cadre d'opérations conventionnées et aidés par l'ANAH le caractère de travaux d'amélioration.

## Données clés

**Auteur :** [M. Christian Cuvilliez](#)

**Circonscription :** Seine-Maritime (11<sup>e</sup> circonscription) - Communiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 8506

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 12 janvier 1998, page 133

**Réponse publiée le :** 6 avril 1998, page 1923