



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 11126

### Texte de la question

M. Jean-Claude Flory appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les déductions fiscales accordées pour des travaux réalisés dans les immeubles d'habitation. L'article 31 du code général des impôts précise que seules les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, bénéficient de ces déductions. Il lui demande en conséquence comment des travaux visant à aménager un étage d'immeuble, antérieurement habité, seraient exclus de ce bénéfice et les raisons pour lesquelles un particulier se verrait dans l'obligation de payer des majorations sur des déductions qui semblaient justifiées.

### Texte de la réponse

Dans le cadre des opérations de rénovation 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 alors 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 ayant pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux précédemment affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises...). 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 calculée sur le montant brut des loyers, dont le taux de droit commun est fixé à 14 %. Cela étant, s'agissant d'un cas particulier, l'administration ne pourrait se prononcer avec certitude sur l'opération décrite par l'auteur de la question que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, elle était mise en mesure de procéder à une instruction détaillée.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Flory](#)

**Circonscription :** Ardèche (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11126

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 janvier 2003, page 453

**Réponse publiée le :** 14 avril 2003, page 2964