



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## revenus fonciers

Question écrite n° 17882

### Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur la déductibilité des travaux de rénovation et de restructuration d'un immeuble à usage locatif. En effet, les dispositions fiscales en vigueur ne semblent prévoir qu'une déduction partielle sur les revenus fonciers si le propriétaire concerné venait à entreprendre des travaux de rénovation tendant à modifier le nombre d'appartements dans l'immeuble. Or, à l'heure actuelle, où il existe une réelle crise du logement, qui touche notamment les Français les plus modestes, il serait judicieux d'encourager davantage les propriétaires bailleurs dans leurs rôles d'acteurs sociaux en leur permettant une totale déduction fiscale sur l'ensemble des travaux de rénovation dans un immeuble à usage locatif. C'est pourquoi il lui demande s'il entend réviser la législation fiscale en vigueur afin d'inciter les bailleurs à entreprendre des travaux de réhabilitation d'immeuble permettant aux Français les plus modestes de vivre dans une habitation décente.

### 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, l'article 91 de la loi « Urbanisme et Habitat » met en place un nouveau dispositif de déduction au titre de l'amortissement pour l'investissement locatif. Cette mesure s'applique notamment aux logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, et qui feront l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Ces nouvelles dispositions répondent pleinement aux préoccupations exprimées.

### Données clés

**Auteur :** [M. Damien Meslot](#)

**Circonscription** : Territoire-de-Belfort (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 17882

**Rubrique** : Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé** : budget

**Ministère attributaire** : budget

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 12 mai 2003, page 3609

**Réponse publiée le** : 13 octobre 2003, page 7823