



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 65447

Texte de la question

M. Michel Raison appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les travaux déductibles des revenus fonciers locatifs. Il lui demande de préciser quels travaux peuvent être déduits dans le cadre de la rénovation d'un logement existant dont la répartition des pièces est modifiée et qui fait également l'objet d'une extension de surface dans une grange. Auquel cas, les travaux réalisés sur les surfaces habitables existantes peuvent-ils être déduits des revenus fonciers alors que ceux effectués sur les surfaces habitables nouvellement créées ne le pourraient pas. Par ailleurs, il lui demande si les travaux de rénovation réalisés sur des parties communes, comme la charpente et la toiture, peuvent être déduits au prorata des seules surfaces habitables existantes.

Texte de la réponse

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 pour la détermination des revenus fonciers. Ces dépenses sont des dépenses d'investissement qui 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 %. À cet égard, il est précisé que les travaux qui aboutissent à une restructuration complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation sont assimilés à des travaux de reconstruction. 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. Toutefois, il est de jurisprudence constante que les travaux d'amélioration ou de réparation n'ouvrent pas droit à déduction lorsqu'ils sont effectués non en vue d'améliorer des locaux existants mais à l'occasion de travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement dont ils sont indissociables et auxquels ils doivent être assimilés. Cela étant, lorsque, sur un même immeuble, sont entrepris des travaux qui les uns ont le caractère de reconstruction ou d'agrandissement, les autres ont pour objet d'entretenir, réparer ou améliorer le reste de l'immeuble, seules les dépenses afférentes à ces derniers sont déductibles, sous réserve qu'elles puissent être distinguées de celles qui se rapportent aux locaux créés par voie de reconstruction ou d'agrandissement.

Données clés

Auteur : [M. Michel Raison](#)

Circonscription : Haute-Saône (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65447

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2005, page 4914

Réponse publiée le : 16 août 2005, page 7850