



13^{ème} législature

Question N° :
46119

**de M. Scellier François (Union pour un Mouvement Populaire -
Val-d'Oise)**

**Question
écrite**

Ministère interrogé > Budget, comptes publics et fonction
publique

Ministère attributaire > Économie, finances et industrie

Rubrique > impôt sur le revenu

Tête d'analyse > revenus fonciers

Analyse > charges déductibles.
réglementation

Question publiée au JO le : **07/04/2009** page : **3181**

Réponse publiée au JO le : **23/08/2011** page : **9070**

Date de changement d'attribution : **14/11/2010**

Texte de la question

M. François Scellier attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique, dans le cadre de la déclaration des revenus fonciers, sur le caractère déductible ou non de certaines dépenses pour travaux. L'instruction fiscale relative aux revenus fonciers, n° 5 D-2-07 du 23 mars 2007, indique, s'agissant de travaux de restructuration des unités d'habitation, que le Conseil d'État a jugé que les travaux qui ont consisté à scinder un appartement en deux et qui ont eu pour objet la remise en état et la modernisation des locaux constituent des dépenses d'amélioration (CE, arrêt du 28 février 1983, n° 35189). L'instruction ajoute que lorsque la restructuration est partielle, c'est-à-dire lorsqu'elle porte sur certaines parties de l'unité de logement, sur le déplacement de cloisons par exemple, pour la création de salles d'eau ou de sanitaires, ces travaux doivent être regardés comme des dépenses d'amélioration. Il lui demande donc si des travaux de restructuration partielle, menés dans un immeuble à usage d'habitation soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui visent à réunir deux lots, et par exemple, deux chambres de service contiguës, constituent des dépenses d'amélioration, dès lors que ces travaux consistent à mettre aux normes cette unité d'habitation, notamment au regard du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, en supprimant une cloison et en aménageant en particulier de nouvelles installations sanitaires et ce, sans accroissement du volume et de la surface habitable de ces deux lots ainsi réunis? Il observe enfin que de tels travaux de réunion de deux lots, tels que des chambres de service, sont de nature à développer l'offre locative, actuellement très insuffisante, destinée aux étudiants.

Texte de la réponse

Les a et b du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts prévoient que les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net foncier imposable à l'impôt sur le revenu comprennent, pour les propriétés urbaines, les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de celles 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. En conséquence, les travaux qui visent, en supprimant une cloison, à réunir deux lots en un seul ne peuvent être admis en déduction dès qu'ils ne peuvent être considérés, du fait de leur importance, comme des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration. À cet égard, il est indiqué que dans son arrêt du 9 juillet 1991, n° 1105 Bellavia, la Cour administrative d'appel de Nancy a considéré que les travaux ayant abouti à la réunion de quatre immeubles en un seul et ayant comporté notamment la démolition des anciennes cloisons et la pose de nouvelles cloisons devaient être regardés, en raison de leur nature et de leur importance, comme des travaux de transformation et de rénovation assimilables à une reconstruction, bien qu'ils n'aient pas entraîné un changement d'affectation des locaux, ni augmenté leur surface habitable. Par ailleurs, il est rappelé que les dépenses d'installations sanitaires qui sont réalisées à l'occasion de la réunion de deux lots en un seul ne peuvent également pas être admises en déduction.

des revenus fonciers, étant donné que ces dépenses d'installation qui constituent des dépenses d'amélioration sont indissociables de ces travaux de reconstruction. En effet, il est de jurisprudence constante que les travaux d'amélioration 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 agrandissement dont ils sont indissociables et auxquels ils doivent être assimilés (CE, arrêt du 10 juillet 1996 n° 137789). L'ensemble de ces précisions figurent dans l'instruction administrative en date du 23 mars 2007 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D.-2-07. Par conséquent, aucune dérogation, permettant d'admettre en charges déductibles des revenus fonciers les travaux d'agrandissement relatifs à la réalisation de logements pour étudiants, ne peut être envisagée. Il s'agit en effet de dépenses d'investissement qui aboutissent à une valorisation du bien, laquelle trouve sa contrepartie dans le loyer versé par l'occupant. S'agissant du développement de l'offre de logements destinés aux étudiants, il est rappelé que l'article 199 sexvicies du code général des impôts, issu de l'article 90 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) modifié par l'article 15 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-431 du 20 avril 2009), prévoit, depuis le 1er janvier 2009, une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés notamment dans les résidences avec services pour étudiants lorsque ces biens sont donnés en location meublée exercée à titre non professionnel. Cet avantage fiscal permet d'apporter un soutien au secteur de la construction de logements en faveur des étudiants.