

Travaux non déductibles des revenus fonciers

Les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Deux arrêts récents font application de ce principe.

CE 29 mai 2019, n° 421237 ; CAA Nancy 3 juin 2019, n° 17NC01944

Nature des travaux déductibles

4-1 Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net foncier comprennent, pour les propriétés urbaines, les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire et 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 (CGI art. 31 ; voir « Revenus fonciers - Investissements locatifs aidés », RF 1101, § 480).

Doivent être regardés comme des travaux de reconstruction ceux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation ou qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre, ainsi que les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction. Sont considérés comme des travaux d'agrandissement ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants. Des travaux d'aménagement interne ne peuvent être regardés comme des travaux de reconstruction que s'ils affectent le gros œuvre ou s'il en résulte une augmentation du volume ou de la surface habitable.

Non-déduction de travaux augmentant la surface habitable

4-2 En l'espèce, l'immeuble comportait une surface totale de pièces et annexes affectées à l'habitation de 190 m². Les travaux réalisés ont notamment consisté, après démolition de cloisons, en la réfection des planchers et des sols, en la modification des ouvertures extérieures, en la redistribution des surfaces et en la création d'un ensemble d'appartements distincts sur trois niveaux et d'une mezzanine, le tout d'une superficie habitable globale de plus de 300 m². Selon le Conseil d'État, les travaux en litige équivalaient, par leur importance, à une reconstruction de l'immeuble, dont le montant n'était par suite pas susceptible d'être pris en compte pour la détermination des revenus fonciers du requérant (CE 29 mai 2019, n° 421237).

Une analyse similaire est retenue par la cour administrative d'appel de Nancy, les travaux ayant, en l'espèce, accru de façon significative le volume ou la surface habitable de locaux existants alors même qu'ils n'ont pas apporté de modifications importantes au gros œuvre. Les travaux ont consisté à créer à chaque niveau un appartement à usage locatif. Selon la Cour, ils doivent par leur nature et leur ampleur, être regardés comme des travaux de reconstruction et d'agrandissement (CAA Nancy 3 juin 2019, n° 17NC01944).

