

## **Les travaux déductibles**

En principe, les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent déduire de leurs revenus fonciers les dépenses de réparations et d'entretien qui incombent au propriétaire et les dépenses d'amélioration. Un principe qui mérite de plus amples précisions à partir des exemples, tirés de la documentation administrative officielle.

### **Les travaux de réparation et d'entretien**

Il s'agit de dépenses qui ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Les dépenses engagées en vue de modifier la destination d'un immeuble peuvent être également admises s'il s'agit de réparations qui auraient été en tout état de cause nécessaires, compte tenu de l'état de l'immeuble au moment du changement de destination.

Le remplacement de la chaudière du chauffage central constitue une dépense de réparation et d'entretien. Mais lorsque cette opération s'accompagne de l'adjonction d'éléments nouveaux, les frais correspondant aux agencements nouveaux ont le caractère de dépenses d'amélioration.

### **Les conditions exigées**

Ces dépenses doivent avoir été effectuées par le propriétaire.

Les dépenses de réparation et d'entretien ne sont admises en déduction, en règle générale, que si elles incombent au propriétaire et non au locataire.

En cas de démembrement du droit de propriété entre un nu-propriétaire et un usufruitier, les dépenses de réparation sont déductibles des revenus de celui qui en a effectivement supporté la charge.

Un propriétaire qui reprend possession d'un appartement après le départ de ses locataires en vue de l'occuper doit être regardé comme s'en réservant la jouissance. Il ne peut donc pas déduire de son revenu global ou d'autres revenus fonciers imposables le montant des travaux de remise en état, même si ceux-ci sont consécutifs aux détériorations du locataire.

Elles doivent avoir été réellement payées au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la date de réalisation des travaux.

Elles doivent être prouvées par des justificatifs.

### **Les réparations locatives**

Les dépenses de réparations locatives - et notamment les frais de réfection des peintures

intérieures - peuvent être déductibles dans les deux cas suivants :

Quand elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure;

Quand elles sont engagées, avant l'installation du locataire, en vue de faciliter la location. La déduction doit toutefois être refusée s'il apparaît que la prise en charge de ces dépenses par le propriétaire résulte de rapports personnels, familiaux ou d'intérêts existant entre les parties ou de circonstances telles que la location peut être considérée comme anormale.

Toutefois, si le contrat de location prévoit expressément la prise en charge de ces frais par le propriétaire, ce dernier peut les déduire du montant brut de ses loyers en tant que dépenses supportées pour le compte des locataires.

Mais cette solution est subordonnée à la condition que la location ne puisse pas être considérée comme anormale, compte tenu notamment des rapports personnels, familiaux ou d'intérêts existant entre les parties.

### **Dépenses particulières**

En plus des sommes effectivement payées au titre des travaux, le propriétaire peut déduire les honoraires versés à l'architecte chargé de l'établissement et du contrôle des devis, ainsi que de la direction et de la surveillance du chantier.

Quand le propriétaire fait appel à des salariés, ces rémunérations sont admises en déduction lorsqu'ils se rapportent à des dépenses elles-mêmes déductibles.

Les frais engagés par un propriétaire pour loger temporairement son locataire durant les travaux peuvent être admis en déduction des revenus fonciers si l'engagement de ces frais et leur montant résultent d'une gestion normale.

### **Dépenses d'amélioration**

En principe, les dépenses d'amélioration effectuées dans les immeubles donnés en location sont comprises dans la déduction forfaitaire et ne peuvent donc être déduites.

La loi prévoit toutefois deux exceptions importantes.

Sont ainsi déductibles en totalité :

1. les dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux d'habitation, ou sur une dépendance immédiate d'un tel immeuble.
2. les dépenses d'amélioration dans les locaux professionnels et commerciaux destinées à faciliter l'accueil des personnes handicapées.

La notion d'accueil des personnes handicapées doit être entendue au sens large. Elle s'applique

aussi bien à la présence continue de personnes handicapées (salariés, etc.) qu'à l'accueil temporaire de ces personnes (visiteurs, clients, usagers, etc.).

## **Conditions exigées**

Ces dépenses doivent respecter les conditions précisées plus haut concernant les dépenses d'entretien et de réparation.

Pour la première catégorie de dépenses, le local doit être affecté à l'habitation au moment de l'exécution des travaux.

Les dépenses d'amélioration, déductibles des revenus fonciers, doivent être nettement distinguées des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement qui sont expressément exclues des charges déductibles alors même que celles-ci seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien.

Sont considérés comme des travaux d'agrandissement ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Quant aux opérations de construction ou de reconstruction, elles s'entendent des travaux comportant soit la démolition complète d'un immeuble suivie de sa reconstruction, soit des modifications importantes apportées au gros-oeuvre de locaux existants, soit encore de travaux ayant pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux préalablement affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises ...).

## **Dépenses de construction ou de reconstruction**

A l'inverse, certains travaux importants ne sont pas déductibles parce qu'assimilés à des dépenses de construction ou de reconstruction.

Exemples : l'exécution d'un "chaînage" de béton armé destiné à la consolidation d'un immeuble, dès lors qu'une telle intervention a pour objet d'apporter une modification au gros oeuvre, la transformation en local d'habitation d'un immeuble précédemment affecté à un autre usage, la redistribution complète de l'espace intérieur d'un immeuble d'habitation et le remplacement de la toiture par une terrasse, la reconstruction de plusieurs planchers, la démolition et la reconstruction d'un escalier, ainsi que le réaménagement de tout le cloisonnement intérieur bien qu'ils n'aient pas compris la réfection des toitures et charpentes, la transformation d'un garage en appartement, etc.

## **Travaux d'agrandissement**

De la même façon, ne sont pas déductibles les travaux correspondant à une restructuration complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation, suivie de la création d'aménagements neufs.

Cette exclusion vise non seulement les travaux de construction proprement dits, mais également les équipements installés à cette occasion.

De la même façon, il convient évidemment de refuser la déduction des dépenses d'équipement qui sont réalisées postérieurement à la construction ou à la reconstruction d'un immeuble lorsqu'il apparaît que ces dépenses font partie, en réalité, du coût de réalisation du nouvel immeuble.

Tel est le cas, par exemple, de l'installation d'un ascenseur ou d'une chaudière de chauffage central intervenant peu de temps après l'achèvement de l'immeuble et son affectation à l'habitation.

## **Travaux d'amélioration non dissociables**

Ne sont pas déductibles les travaux d'amélioration à l'occasion de travaux de construction, reconstruction et agrandissement dont ils sont indissociables.

Exemples : les travaux d'installation sanitaire et de chauffage ainsi que la réédification de la toiture réalisés dans un immeuble en même temps que la construction d'un nouveau garage, l'aménagement d'une terrasse, la reconstruction intérieure complète de l'habitation déjà bâtie (CE, arrêt du 26 octobre 1979, req. n° 10875), les travaux de réfection complète de la toiture d'un immeuble exécutés à la suite de la construction d'un étage supplémentaire, les travaux de réparation et d'amélioration exécutés à la suite de travaux de consolidation du gros oeuvre, de déplacement des cloisons et de reconstruction d'un escalier réalisés sur un immeuble endommagé par un sinistre, etc.