

Dernière mise à jour le 13 décembre 2021

Revenus fonciers et travaux déductibles

Depuis 1991, M. A. est propriétaire d'une maison à usage d'habitation, qu'il donne en location. Au titre de ses revenus fonciers de 2009, 2010 et 2011, il a déduit, en ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Depuis 1991, M. A. est propriétaire d'une maison à usage d'habitation, qu'il donne en location.

Au titre de ses revenus fonciers de 2009, 2010 et 2011, il a déduit, en tant que charges foncières, des dépenses de travaux réalisées dans ce bien, respectivement 36 522 €, 140 551 € et 9 740 €.

Par une proposition de rectification en date du 18 janvier 2016, le service a remis en cause la déductibilité de ces dépenses.

Elles sont réintégrées dans les revenus fonciers de l'intéressé.

Le service lui a notifié des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu, prélèvements sociaux, et pénalités, au titre des années 2013 et 2014 qui résultent de la suppression des déficits fonciers de 2009 à 2011, imputés sur les revenus fonciers du contribuable.

La réclamation contentieuse de M. A. ne fut que partiellement admise.

M.A. a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Strasbourg, de prononcer la réduction des cotisations supplémentaires d'impôt et de prélèvements sociaux, et pénalités.

Le jugement de l'affaire a été attribué au TA de Nancy, qui par un jugement a rejeté les demandes.

M.A. relève appel du jugement

Article 31 du CGI (code Général des Impôts) : " I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent : / 1° Pour les propriétés urbaines : / a) Les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ; (...) / b) 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 (...) ".

Doivent être regardés comme des travaux de reconstruction :

- La création de nouveaux locaux d'habitation, avec pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre,
- Les travaux d'aménagement interne dont l'importance, équivaut à des travaux de reconstruction, ou d'agrandissement,
- Ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants.

Les travaux d'aménagement interne, sont regardés comme des travaux de reconstruction s'ils affectent le gros œuvre ou s'il en résulte une augmentation du volume ou de la surface habitable.

Pour l'administration, les travaux devaient être regardées, comme correspondant à des travaux de reconstruction, non déductibles, compte tenu de leur importance et de la modification du gros œuvre,

Les travaux réalisés par le requérant sur cet immeuble :

- Initialement une habitation principale de 70 m², composée d'une salle à manger, trois chambres, une cuisine, une annexe et de combles partiellement aménagés,
- Pour finir une réalisation d'une surface habitable de 115 m² avec une salle à manger, trois chambres, une cuisine, deux salles d'eau et une annexe.

L'importance des travaux : Démolition et le renforcement de murs et de cloisons, dont certaines ont été remplacées, pose de faux plafonds, démolition des anciens escaliers, mise en place de deux escaliers, remplacement des portes et des fenêtres, réfection entière de la charpente et de la toiture, réfection entière des sanitaires, création d'une salle de bains et de deux chambres dans les combles, création d'ouvertures sur le toit, confection d'une dalle en béton et la fourniture et pose de 123 m² de chape sur deux niveaux ainsi que 103 m² de carrelage.

« Eu égard à leur nature et à leur ampleur, les travaux dont il s'agit qui ont affecté sensiblement le gros œuvre et entraîné une redistribution significative de l'aménagement intérieur, doivent être regardés comme des travaux de reconstruction... ».

Quand bien même :

- Certains travaux ont été demandés par l'architecte des bâtiments de France, et d'autres ont entraîné une diminution de la surface habitable.
- D'autres, pris isolément, pouvaient être regardés comme des travaux ayant généré des charges déductibles, ils ne sont pas dissociables de l'opération globale de reconstruction de l'immeuble.

Décide :

Article 1er : La requête de M. A... est rejetée.

(...)

Cour de cassation du 18 novembre 2021, pourvoi n°Arrêt de la CAA de NANCY du 18 novembre 2021, n°20NC00089

Commentaire de LégiFiscal

Cette décision met en avant les travaux de rénovation.

C'est l'ensemble des travaux qui est pris en compte, dans un tout indissociable, et pas seulement l'étude des travaux pris un par un.

Ceux qui affectent sensiblement le gros œuvre et qui ont pour effet d'entraîner une redistribution « significative » de l'aménagement intérieur, doivent être regardés comme des travaux de reconstruction.

La Cour a établi une exacte application des dispositions précitées de l'article 31 du CGI. Elle a donc réintégré ces dépenses dans les bases imposables du contribuable.