

Dernière mise à jour le 29 août 2024

# Immeuble inhabitable : Travaux n'affectant pas le gros œuvre, et qualification de travaux de reconstruction

La SCI (Société Civile Immobilière) dont M. et Mme A. sont les associés a acquis, le 20 juin 2011, un immeuble de trois étages, d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

## Contexte de l'affaire

La SCI (Société Civile Immobilière) dont M. et Mme A. sont les associés a acquis, le 20 juin 2011, un immeuble de trois étages, d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, pour une somme de 80 000 euros.

L'immeuble est décrit comme inhabitable, à la suite d'importants effondrements de la toiture, et en partie inaccessible en raison de risques et comme " étant actuellement en ruine " comme mentionné dans la demande de permis de construire.

Des travaux sont effectués :

- Réfection de la toiture et des planchers de chacun des étages, (trous de 15 m<sup>2</sup> tant dans la toiture et dans le plancher), en 2011 et 2012
- Réparation de l'escalier menaçant ruine, en 2011 et 2012
- Travaux de plomberie, d'électricité, de carrelage, de menuiserie, de peinture et d'isolation. En 2013 et 2014.

À la suite de la vérification de comptabilité de la SCI, l'administration a remis en cause les charges déduites correspondant aux travaux de 2013 et 2014

M. et Mme A. ont demandé au TA (Tribunal Administratif) de Montpellier de rétablir les déficits fonciers qu'ils ont déclarés au titre des années 2013 et 2014, et de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et contributions sociales.

Le TA de Montpellier a rejeté leur demande.

Ils font appel du jugement.

La CAA (Cour Administrative d'Appel) de Toulouse a rejeté l'appel.

M. et Mme A se sont pourvus en cassation.

Pour l'administration, les importants travaux, dont certains ont affecté le gros œuvre, doivent être regardés comme des travaux de reconstruction.

Et les époux A ne sont pas fondés à soutenir que les dépenses pourraient venir en déduction de leurs revenus fonciers.

Article 31 du CGI (Code Général des Impôts) : " 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 travaux de reconstruction :

- Ceux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation
- Ceux qui apportent une modification importante au gros œuvre
- Les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction
- Ceux qui comme des travaux d'agrandissement, ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants.

Pour les travaux d'aménagement interne, « ils 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. »

Ne constituent pas, des travaux de création de nouveaux locaux ou d'accroissement du volume ou de la surface habitable de locaux existants :

- Ceux qui ne rendent pas habitables des espaces qui ne l'étaient pas auparavant, qui se limitent à les aménager, (même si ces espaces n'auraient pas été affectés à l'habitation).

Si les travaux effectués sont indissociables de ceux réalisés précédemment :

- Ils ne sont pas de nature à avoir substantiellement affecté le gros-œuvre, pour être qualifiés de travaux de reconstruction non déductibles des revenus fonciers.

- Il ne résulte pas de l'instruction, que les travaux aient abouti à créer des surfaces supplémentaires affectées à l'habitation.

Donc M. et Mme A. sont fondés à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Montpellier a rejeté leur demande.

Décide:

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 24 février 2020 est annulé.

Article 2 : M. et Mme A... sont déchargés des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu auxquelles ils ont été assujettis au titre des années 2013 et 2014.

Article 3 : L'Etat versera une somme de 1 500 euros à M. et Mme A... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

(...)

Cour de cassation du 09 juillet 2024, pourvoi n°CAA de TOULOUSE, 3ème chambre, 09/07/2024, 23TL01043

### Commentaire de LégiFiscal

Les travaux ne peuvent être qualifiés de reconstruction, ils n'ont pas affecté le gros œuvre.

Il n'est pas prouvé que les travaux créent des surfaces supplémentaires habitables.