Dernière mise à jour le 09 décembre 2024

Travaux de reconstruction ou d'agrandissement non déductibles

L'administration fiscale a remis en cause le caractère déductible des dépenses de travaux. Pour la SCI ces travaux ne sont pas des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Pour les intéressés, les travaux réalisés étaient, des rénovations déductibles au titre des charges foncières.

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

La SCI (Société Civile Immobilière) A, a ses parts sociales détenues à hauteur de 50 % par Mme E C, de 30 % par M. et Mme A D et de 20 % par M. B D.

Elle a acquis le 19 septembre 2013 une maison d'habitation, dans laquelle elle a fait réaliser des travaux.

Elle a fait l'objet d'un contrôle sur pièces.

L'administration fiscale a remis en cause le caractère déductible des dépenses de travaux.

S'en suit un rehaussement de ses revenus fonciers déclarés au titre des années 2015 et 2016.

Pour la SCI ces travaux ne sont pas des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Pour les intéressés, les travaux réalisés étaient, des rénovations déductibles au titre des charges foncières.

Ils n'avaient pas de conséquences sur la structure du bâtiment.

Pour la Cour ces travaux s'apparentaient à des travaux de reconstruction ou d'agrandissement, non déductibles au titre des revenus fonciers.

M. B D, Mme C et M. et Mme A D font appel du jugement.

Article 31 du Code général des impôts, dans sa version alors en vigueur : " 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 () ".

Des travaux de reconstruction comportent la création de nouveaux locaux d'habitation ou ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre, ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction.

« Lorsque des travaux n'ayant pas ce caractère sont effectués dans la même opération, les dépenses exposées à ce titre ne sont déductibles que si les différents travaux sont dissociables. »

A l'issue du contrôle sur pièces le service a procédé à la réintégration dans les revenus des dépenses de travaux exposées en 2015 et 2016, pour des montants s'élevant à 24 221 euros et 37 268 euros respectivement, « au motif que les réaménagements et rénovations réalisés sur la maison acquise à Sailly pour 200 000 euros devaient être regardés comme des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement. »

Pour l'instruction ces travaux ont transformé la maison.

Il en est résulté, que la maison d'une surface habitable initiale de 90 m² a été divisée en deux appartements de type T2 et T3, pour un total de 108 m² et une augmentation de 20 % par rapport à la surface habitable initiale.

Pour les requérants :

- La pièce voûtée du sous-sol était déjà chauffée, éclairée et partiellement aménagée donc, déjà habitable. A ce titre ils produisent une photo non datée montrant une pièce sombre dans un état brut avec une fenêtre et un radiateur.

Cette pièce est désignée comme une cave, dans l'acte d'acquisition, souscrite en 1970.

- S'agissant des combles, qui disposaient déjà de fenêtres, ils ne justifient pas qu'ils étaient déjà habitables.

Dans l'acte d'acquisition en 1970, ils étaient simplement désignés comme des " combles ".

Pour l'administration l'aménagement des greniers a nécessité la création d'un escalier et d'une passerelle pour les rendre aisément accessibles.

La nature et l'ampleur des travaux entraînent une augmentation notable de la surface habitable de la maison.

L'administration a regardé les travaux réalisés par la SCI comme des travaux de reconstruction ou d'agrandissement du bien

L'ensemble des travaux participent à l'opération globale visant à agrandir la surface habitable afin de diviser le bien immobilier, ils ne sont donc pas dissociables.

Décide

Article 1er : Les requêtes de M. B D, Mme E C et M. et Mme A D sont rejetées.

(.)

Cour de cassation du 19 septembre 2024, arrêt **n°Arrêt de la CAA de Versailles du 19 septembre 2024, n° 22VE02114**

Les travaux de reconstruction ou d'agrandissement, (modifiant de manière significative la structure ou la surface du bien), ne sont pas déductibles.

Pour la Cour :

- Les travaux visant une transformation profonde du bien, doivent être appréhendés de manière globale, et non dissociés.
- La SCI A. n'a pas apporté de preuves suffisamment probantes, pour démontrer que la cave et les combles étaient déjà habitables avant les travaux.