



Réponse ministérielle n° 56076, JOAN, 16 février 2010, p 1661.

### **Impôt sur le revenu. Charges déductibles du revenu net foncier**

Ne sont pas déductibles :

- les travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement.

Sont déductibles :

- les dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration ;

- en cas de travaux simultanés, les dépenses qui précèdent, sous réserve qu'elles puissent être dissociées de celles qui ne sont pas déductibles.

• Textes liés :

Code général des impôts, article 31 1° a et b ;

Instruction fiscale BOI 5 D-2-07, 23 mars 2007.

---

Question N° : **56076**

de M. Jean-Claude Lenoir ( Union pour un Mouvement Populaire - Orne )

Question écrite

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat  
Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Rubrique : impôt sur le revenu

Tête d'analyse : revenus fonciers

Analyse : charges déductibles. réglementation

Question publiée au JO le : 28/07/2009 page : 7309

Réponse publiée au JO le : **16/02/2010** page : **1661**

#### ***Texte de la question***

M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les difficultés d'application à l'habitat ancien de l'article 31-1-1 du code général des impôts. Cet article dispose que sont déductibles des revenus fonciers les dépenses de réparation et d'entretien, ainsi que 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. En ce qui concerne l'habitat ancien, les améliorations destinées à rendre un logement décent supposent parfois la réalisation de travaux importants mais dont l'administration fiscale conteste généralement la déductibilité, estimant qu'ils ressortent de travaux de reconstruction. En cas de redressement fiscal, de surcroît, l'administration ne prend pas en compte les dépenses d'entretien ou de réparation réalisées à l'occasion de ces travaux de reconstruction, considérant qu'elles sont indissociables de ces



derniers. Il en résulte qu'un contribuable averti ayant pris le soin de distinguer les dépenses d'entretien des dépenses de reconstruction fait néanmoins l'objet d'un redressement fiscal et ne peut, au final, déduire aucune dépense. Cette situation semble contraire à la finalité de l'article 31-1-1 du CGI. C'est la raison pour laquelle il lui demande s'il ne serait pas opportun qu'une instruction vienne préciser cette disposition afin qu'elle soit appliquée avec une plus grande souplesse.

### ***Texte de la réponse***

Le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État a pris connaissance avec intérêt de la question relative aux difficultés d'application à l'habitat ancien de l'article 31-1-1 du code général des impôts (CGI). Les a et b du 1° du I de l'article 31 du CGI prévoient que les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net foncier imposable à l'impôt sur le revenu comprennent, pour les propriétés urbaines, les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Lorsque certaines opérations de rénovation ou de réhabilitation comportent la réalisation simultanée de travaux de réparation ou d'amélioration et de travaux de reconstruction ou d'agrandissement, la déductibilité de chacune des catégories de dépenses dépend de leur caractère dissociable ou indissociable. Ainsi, lorsque sur un même immeuble sont simultanément entrepris des travaux qui ont le caractère de reconstruction ou d'agrandissement et des travaux qui ont pour objet d'entretenir, réparer ou améliorer le reste de l'immeuble, seules les dépenses afférentes à ces derniers sont déductibles, sous réserve qu'elles puissent être dissociées de celles qui se rapportent aux locaux créés par voie de reconstruction ou d'agrandissement (Conseil d'État, décision du 27 mars 1981, n° 23499 ; réponse à M. Michel Raison, député, Journal officiel de l'Assemblée nationale du 16 août 2005, page 7850, n° 65447). En revanche, les travaux d'amélioration n'ouvrent pas droit à déduction lorsqu'ils sont effectués non en vue d'améliorer des locaux existants mais à l'occasion de travaux de construction, reconstruction et agrandissement dont ils sont indissociables et auxquels ils doivent être assimilés (Conseil d'État, décisions du 18 novembre 1987 n° 66974, du 7 décembre 1987 n° 70406 et du 10 juillet 1996 n° 137789). La détermination du caractère dissociable ou non des travaux concernés constitue, en tout état de cause, une question de fait qui relève, sous le contrôle du juge de l'impôt, de l'examen circonstancié par les services fiscaux compétents des situations particulières. L'ensemble de ces précisions figure dans l'instruction administrative du 23 mars 2007, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D-2-07. Si l'auteur de la question fait référence à un cas particulier, l'administration ne pourrait se prononcer avec plus de précision au regard des principes rappelés ci-dessus que si, par l'indication des nom et adresse du contribuable concerné, elle était mise en mesure de procéder à son instruction détaillée.