

TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

André Héral

Pour la déclaration des revenus fonciers de 2006, il convient d'analyser les déductions autorisées par la réglementation en matière de réalisation de travaux. Des différences existent entre travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien et ceux assimilables à des travaux de construction.

LES DÉPENSES DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN

Elles sont déductibles pour la détermination du revenu net des propriétés urbaines. Elles s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant 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 modifications d'une installation existante constituent aussi des réparations si elles n'ont pas pour effet de doter l'immeuble d'un nouvel équipement. De même, le remplacement d'éléments vétustes ou hors d'usage (par exemple: la chaudière, les canalisations, un ascenseur) par des éléments de même nature est considéré comme une réparation.

Nous citerons parmi les travaux déductibles:

- la remise en état du gros œuvre (réfection des toitures, ravalement des façades, réparation des planchers, escaliers...);
- la réfection d'une installation électrique ou la mise aux normes d'un ascenseur;
- la réfection d'une évacuation d'eaux usées;
- les dépenses de traitement des bois contre les parasites;
- les frais de diagnostic et de recherche d'amiante, même si ces travaux ont été

effectués dans les parties communes de l'immeuble.

En principe, les dépenses d'entretien courant des logements et des équipements mentionnés dans le bail, ainsi que les menues réparations sont à la charge des locataires et ne peuvent être déduites.

Elles peuvent cependant être déduites, si engagées par le propriétaire, elles ont été rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure ou résultent d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou, enfin, si elles sont engagées avant l'installation d'un locataire en vue de faciliter la location.

LES DÉPENSES D'AMÉLIORATION

Elles s'entendent des dépenses ayant pour objet d'apporter au logement un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie moderne sans modifier ni le volume, ni la surface habitable, ni la structure de l'immeuble.

La déduction des dépenses d'amélioration dépend de l'affectation de l'immeuble dans lequel elles ont été réalisées.

En principe, seules les améliorations réalisées dans des locaux à usage d'habitation sont déductibles. Toutefois, les améliorations apportées dans des locaux à usage de bureaux, autrefois affectés à l'habitation, sont déductibles si leur occupation temporaire à



D'une manière générale, les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement doivent être exclues des charges déductibles

usage professionnel ne leur a pas ôté leur destination originelle d'habitation (absence de travaux ayant modifié leur conception, leurs aménagements ou leurs équipements).

Parmi les travaux déductibles, on peut citer :

- la création d'une salle d'eau avec douche ou d'un WC intérieur dans un logement n'en possédant pas ;
- l'installation neuve d'un chauffage central ou d'un chauffage particulier ;
- l'installation d'une minuterie d'éclairage d'escaliers communs ;
- l'installation de conduits d'égouts nouveaux s'ajoutant aux anciens ;
- les travaux d'asphaltage d'un trottoir attenant à un immeuble.

Les dépenses d'amélioration exposées pour des locaux à usage autre que d'habitation n'ouvrent pas droit à déduction, sauf si elles sont destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante (travaux d'enlèvement et travaux destinés à assurer son innocuité) ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées dans les locaux professionnels ou commerciaux.

Sont particulièrement visés les travaux d'accessibilité (installation d'une rampe, aménagements de bateaux sur les trottoirs, amélioration de revêtements de sol, installation de mains courantes), ainsi que ceux d'aménagements internes (élargissement des portes, suppression de marches, de murs, de cloisons, équipement des pièces d'eau...).

En ce qui concerne les propriétés rurales, certaines dépenses d'amélioration sont déductibles à compter du 1^{er} janvier 2006.

Il s'agit :

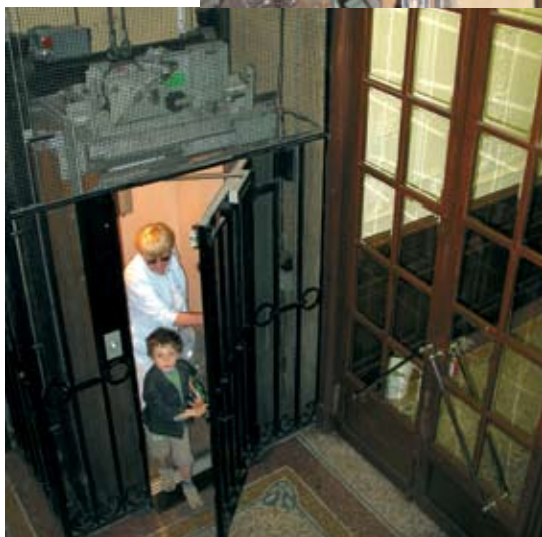
- des dépenses d'amélioration non rentables des propriétés rurales bâties autres que les locaux d'habitation qui ne sont pas susceptibles d'entraîner une augmentation du fermage ;
- des dépenses d'amélioration qui

concernent des bâtiments d'exploitation destinés à satisfaire aux obligations de protection de l'environnement ;

- toutes les améliorations des propriétés rurales non bâties ;

des charges déductibles, et cette exclusion vise non seulement les travaux de construction proprement dits mais également les équipements installés à cette occasion.

Selon une jurisprudence constante, lorsque sur un même immeuble sont entrepris des travaux qui, les uns ont le caractère de reconstruction ou d'agrandissement, les autres 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 puis-



- les travaux de restauration et de gros entretien effectués sur des espaces naturels protégés (parcs nationaux, réserves naturelles) en vue de leur maintien en bon état écologique et paysager, qui ont reçu l'accord préalable de l'autorité administrative compétente.

LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION ET D'AGRANDISSEMENT NE SONT PAS DÉDUCTIBLES

D'une manière générale, les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement doivent être exclues

sent être distinguées de celles qui se rapportent aux locaux créés par voie de reconstruction ou d'agrandissement.

Particulièrement en matière de rénovation d'immeuble, la frontière entre améliorations et constructions est ténue. Elle s'apprécie au cas par cas et a donné lieu à une jurisprudence abondante.

Sans entrer dans le détail, on se bornera à citer les cas les plus représentatifs.



Ont été considérés comme des travaux de construction ou de reconstruction non déductibles :

- la démolition complète d'un immeuble suivie de sa reconstruction ;
- les modifications importantes apportées au gros œuvre de locaux existants, par exemple la pose de nouveaux planchers ou de nouvelles cloisons après démolition complète des structures intérieures ;
- la transformation de locaux préalablement affectés à un autre usage (par exemple d'anciens bâtiments ruraux d'exploitation agricoles inutilisés rénovés en locaux à usage d'habitation). En contre partie, ces travaux assimilés à de la construction neuve peuvent ouvrir droit à option pour des régimes d'amortissement (Robien recentré, Borloo neuf).

En cas de doute, il est possible d'interroger votre Centre des impôts sur la fiscalité applicable au projet envisagé.

Taux réduit de TVA et déductibilité des travaux des revenus fonciers

Mais de nouvelles perspectives semblent se dessiner dans la mesure où l'administration vient de préciser les modalités d'application du taux réduit de TVA pour les travaux réalisés dans les logements.

On rappelle que depuis le 15 septembre 1999, les travaux d'amélioration, de transformation et d'entretien portant sur les logements de plus de deux ans bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % prévu à l'article 279-0 bis du Code général des impôts. Cependant, ce taux réduit ne peut s'appliquer à ces travaux

lorsqu'ils concourent, par leur nature ou leur ampleur, à la livraison d'immeubles neufs (au sens du 7° de l'article 257 du CGI).

Or, afin de renforcer la sécurité juridique des opérations, l'article 88 de la loi de Finances rectificative pour 2005 a notamment modifié le 7° de l'article 257

pour définir objectivement quels sont les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf.

L'appréciation des travaux s'établit ainsi sur la base de quatre critères alternatifs tenant au gros œuvre et au second œuvre.

Un décret du 10 août 2006 précise les éléments du second œuvre et la proportion à prendre en compte pour l'application de cette mesure.

En fonction de ces dispositions, qu'entend-on par production d'un immeuble neuf ?

Il s'agit de travaux importants qui constituent plus qu'une simple amélioration et aboutissent à produire un immeuble neuf.

Le taux de 5,5 % de TVA ne porte donc pas sur les travaux qui sur une période de deux ans :

- conduisent à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction ;

- ou rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros œuvre, à savoir les fondations et les autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment (charpentes, murs porteurs) ou encore la consistance des façades (hors ravalement) ;

- ou remettent à l'état neuf à plus des deux tiers chacun, cinq des six éléments du second œuvre :

- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'immeuble ;

- les huisseries extérieures ;

- les cloisons intérieures ;

- les installations sanitaires et de plomberie ;

- les installations électriques ;

- le système de chauffage.

- ou augmentent la surface de plancher des locaux existants de plus de dix pour cent.

Par assimilation, on peut raisonnablement estimer que les travaux répondant aux critères d'application du taux réduit de TVA répondent également aux conditions de déductibilité des revenus fonciers. ■



DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

Questions/réponses



L'abattement forfaitaire de 14 % est supprimé à compter du 1^{er} janvier 2007. Quelles sont les déductions de frais autorisées aujourd'hui ?

En raison de la suppression de la déduction forfaitaire de 14 %, les frais et charges, auparavant couverts par cette déduction, sont désormais déductibles pour leur montant réel. Il s'agit :

DES FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION

- Frais de rémunération des gardes et concierges.
- Frais de rémunération, honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles (notamment la cotisation versée à une Chambre de propriétaires affiliée à l'UNPI).
- Honoraires des notaires, avocats, huissiers, experts supportés pour le règlement d'un différend avec les locataires ou d'un litige sur la propriété de l'immeuble loué.
- Frais de procédure.

(Les autres frais de gestion ouvrent droit à un abattement forfaitaire de 20€ par local loué – voir détail dans la question/réponse suivante).

DES PRIMES D'ASSURANCE

À compter du 1^{er} janvier 2006, les primes d'assurance sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat, lorsqu'elles couvrent des risques immobiliers et que les immeubles procurent des revenus fonciers.



Les frais de déplacement engagés pour la gestion d'un immeuble donné en location (visite de chantier avec un architecte pour travaux de rénovation, participation à l'assemblée générale d'une copropriété) sont-ils déductibles fiscalement ?

Non. Les frais engagés dans le cadre de la gestion en direct par un propriétaire bailleur privé n'ont jamais été déductibles. Jusqu'au 1^{er} janvier 2006,

ils faisaient partis des frais couverts par l'abattement forfaitaire de 14 %.

À compter du 1^{er} janvier 2007, ces frais sont pris en compte à raison d'une nouvelle déduction de 20€ par local géré.

Cette déduction apparaît dans l'imprimé n° 2044, édition 2006.

Pour rappel, les frais déductibles pour un montant forfaitaire de 20€ par local comprennent :

- Les frais de téléphone, de déplacement et de correspondance.
- Les frais d'enregistrement des baux et actes de location.
- Les frais de promotion et de publicité.
- Les dépenses d'acquisition de matériels, d'outillages, de mobiliers de bureaux, d'équipements informatiques et de logiciels.



Je loue un appartement à un membre de ma famille. Puis-je déduire les charges ?

La mise à disposition gratuite d'un logement, en l'absence de revenus locatifs, ne permet pas la déduction des charges.

Si cette occupation s'accompagne d'un loyer, la déduction des charges est subordonnée à la condition que le loyer ne soit pas anormalement bas et corresponde à une valeur locative normale. Condition susceptible d'être contrôlée par l'administration.



À la demande de mon locataire, j'ai pris à ma charge la réfection d'un plafond. Puis-je déduire le montant de la facture ?

Les travaux présentant un caractère locatif (peinture, tapisserie...) ne sont pas, en principe, déductibles sauf s'ils ont été provoqués par la vétusté.

En revanche, ce type de travaux est déductible en cas de départ du locataire s'ils sont engagés en vue de la remise en location du logement.