

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 D-4-04

N° 89 du 26 MAI 2004

REVENUS FONCIERS. TRAVAUX REALISES DANS DES LOCAUX TEMPORAIREMENT AFFECTES A UN USAGE
AUTRE QUE L'HABITATION.

(C.G.I., art. 31-I-1°b.)

NOR : ECO F 04 20118 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Dans un arrêt du 20 juin 1997, n° 137 749 (FLOR-FLORENTIN), le Conseil d'Etat a considéré que, lorsqu'un immeuble est, par sa conception, son aménagement et ses équipements, destiné originellement à l'habitation, son occupation temporaire pour un autre usage n'est pas de nature à elle seule à lui ôter cette destination en l'absence de travaux modifiant sa conception, son aménagement ou ses équipements. Ainsi les dépenses d'amélioration réalisées en vue de sa location à usage d'habitation qui ne contribuent pas à la création de nouveaux locaux d'habitation, sont déductibles des revenus fonciers. En revanche, dès lors que les travaux liés au retour à l'habitation des locaux ont pour effet de modifier la conception, l'aménagement ou les équipements de l'immeuble, les dépenses d'amélioration correspondantes demeurent non déductibles des revenus fonciers.

L'administration a décidé de se rallier à cette décision.

L'article 68 de la loi de finances rectificative pour 2003 (n°2003-1312 du 30 décembre 2003) qui autorise l'application du dispositif « Malraux » aux immeubles dégradés des centres historiques, originellement destinés à l'habitation mais qui ont cessé de l'être, fera l'objet d'une instruction séparée.



1. Le b du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts prévoit que sont déductibles, pour la détermination du revenu net foncier 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.

2. Selon la doctrine administrative exposée dans la documentation de base 5 D 2224, n° 21 et suivants (édition mise à jour au 10 mars 1999), la déduction des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation est notamment soumise à deux conditions : les dépenses d'amélioration doivent en principe concerner des locaux affectés à l'habitation au moment de l'exécution des travaux et elles ne doivent pas correspondre à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

3. Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de celles qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

La jurisprudence assimile aux travaux de construction ou de reconstruction, dont la loi interdit la déduction, ceux qui ont pour effet de permettre l'aménagement de locaux d'habitation dans des locaux affectés auparavant à un autre usage.

4. Cela étant, dans une décision FLOR-FLORENTIN du 20 juin 1997, n° 137 749, le Conseil d'Etat a admis que lorsqu'un immeuble est, par sa conception, son aménagement et ses équipements destiné originellement à l'habitation, son occupation temporaire pour un autre usage ne lui ôte pas cette destination en l'absence de travaux modifiant sa conception, son aménagement et ses équipements. L'administration a décidé de se rallier à cette décision.

1. Travaux effectués sur un immeuble originellement destiné à l'habitation sans modification de sa conception initiale

5. Lorsque l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation ne s'est pas accompagnée de travaux modifiant la conception, l'aménagement ou les équipements d'un immeuble destiné originellement à l'habitation, elle n'a pas pour effet de changer la destination initiale de cet immeuble. Dès lors, et une fois que l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation a pris fin, la déduction des dépenses d'amélioration réalisées en vue de la relocation à usage d'habitation est autorisée.

6. Le ralliement à la jurisprudence FLOR-FLORENTIN a des conséquences sur le dispositif « Robien ». Dans la mesure où les travaux réalisés en vue de la location à usage d'habitation ne sont pas considérés comme entraînant un changement d'affectation, le contribuable :

- ne peut pas bénéficier du dispositif « Robien » sur le fondement de l'acquisition d'un local en vue de la transformation en logement ;

- peut le cas échéant bénéficier du dispositif « Robien » sur le fondement de l'acquisition d'un logement qui ne répond pas aux caractéristiques de décence et qui fait l'objet de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret, permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines des logements neufs.

2. Travaux effectués sur un immeuble originellement destiné à l'habitation avec modification de sa conception initiale

7. Lorsque les travaux ont eu, en revanche, pour effet de modifier la conception, l'aménagement ou les équipements de l'immeuble destiné originellement à l'habitation, les travaux liés au retour à l'habitation des locaux, demeurent non déductibles des revenus fonciers. Dans ce cas, le dispositif « Robien » est le cas échéant applicable, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

3. Entrée en vigueur

8. Ces règles sont applicables aux litiges en cours.

Annoter : Documentation de base 5 D 2224, n° 25, 28 et 33.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT