

Les travaux d'aménagement des combles sont-ils déductibles des revenus fonciers ?



Un récent arrêt du Conseil d'Etat en date du 21 septembre 2021 n° 439145 vient de se prononcer sur la question de la déductibilité de certains travaux d'aménagement.

LES FAITS

Deux époux soumis à une imposition commune ont déduit de leurs revenus fonciers des travaux d'aménagements des combles d'une maison leur appartenant en vue de les rendre habitables. Lors d'un contrôle sur pièces, le fisc a contesté cette déduction.

Ce contentieux ayant été porté au contentieux, la Cour administrative d'appel a donné raison à ces contribuables. Sur pourvoi du ministre des comptes publics, le Conseil d'Etat a été amené à trancher cette question.

L'ARRÊT

La Haute assemblée a annulé l'arrêt de la Cour d'appel, en considérant que de tels travaux constituent des travaux d'agrandissement non déductibles des revenus fonciers.

En effet, il résulte des dispositions de l'article 31.1 du Code général des impôts que doivent être regardés comme des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ceux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation, ou qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre, ainsi que des travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction et, comme des travaux d'agrandissement, ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants.

Le Conseil d'Etat précise par ailleurs que pour écarter la qualification de travaux d'agrandissement, la Cour d'appel s'est uniquement fondée sur la circonstance que la hauteur sous combles était supérieure ou égale à 1.80 mètre avant les travaux pour en déduire que les combles devaient être regardés comme habitables avant les travaux. En statuant ainsi, sans rechercher si, au-delà de cette question de hauteur, les requérants établissaient que les combles étaient antérieurement pourvus d'aménagements les rendant habitables, la Cour d'appel a commis une erreur de droit.

Notre avis

Dès lors qu'au cas particulier les travaux réalisés ont eu pour effet d'augmenter la surface habitable de la maison, la solution donnée par le Conseil d'Etat est conforme à la rédaction de l'article 31.1 du CGI précité.

Dans le même ordre d'idée, la doctrine fiscale considère que les travaux de transformation d'un garage en habitation ne sont pas déductibles des revenus fonciers du fait de leur assimilation à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. A noter que cette doctrine a été également confirmée par la Cour administrative d'appel de Paris qui considère que les travaux de transformation au rez-de-chaussée d'un garage en appartement et la création au niveau des combles d'un autre appartement ont le caractère de dépenses d'agrandissement et non de dépenses d'amélioration.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00