



Vianney Rivière



Olivier Denis



Emmanuelle Pouts
Saint Germé



Thibault
du Réau



Cédric Vermuse

Aménagement de vos combles et caves, la vigilance est de mise !

La Cour administrative d'appel de Versailles, par [un arrêt rendu le 19 septembre 2024](#), rappelle les conditions de déductibilité des travaux déductibles et non-déductibles réalisés simultanément (I.) et se prononce plus spécifiquement sur la déductibilité des travaux réalisés dans les combles et caves (II.).

I. Rappel des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers

La déductibilité des dépenses subordonnée à la nature des travaux correspondants

Aux termes de l'article 31 I. du Code général des impôts, l'ensemble des dépenses effectuées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu est déductible des revenus fonciers.

L'article précise que si les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration sont ainsi admises en déduction, en revanche, celles se rapportant à des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne constituent pas des charges déductibles s'agissant, en synthèse, avant tout de dépenses en capital quand bien même elles seraient supportées en vue de la mise en location du bien.

Les conditions de dissociabilité des dépenses

Certaines opérations peuvent induire la réalisation simultanée de travaux de natures différentes. La déductibilité des dépenses éligibles est alors subordonnée à ce que les travaux concernés puissent être dissociés de ceux ne pouvant être déduits.

La doctrine précise que ce caractère dissociable doit être prouvé à l'aide de tous renseignements utiles (devis, mémoires et factures établis par les entrepreneurs, rapports d'architectes avant et après les travaux, etc.) et au regard des décisions de jurisprudence rendues en la matière (BOI-RFPI-BASE-20-30-20).

Dans ces hypothèses, c'est donc en amont des travaux que toute précaution utile doit être prise.

II. La déductibilité des dépenses réalisées au sein des combles et caves

Une déductibilité subordonnée à leur habitabilité

Pour rappel, la jurisprudence constante considère que les travaux d'aménagement de combles sont déductibles dès lors que ceux-ci étaient précédemment affectés à l'habitation.

A contrario, les dépenses réalisées dans des locaux préalablement affectés à un autre usage et ceux qui constituent des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables ne peuvent pas être déduites (BOI-RFPI-BASE-20-30-10).

En l'espèce, les requérants ont aménagé une maison en appartements en réalisant des travaux notamment dans les combles et caves. Ils soutiennent que ces pièces faisaient déjà partie de la surface habitable en précisant que "la pièce voutée du sous-sol était chauffée, éclairée et partiellement aménagée" et que les combles "n'ont fait l'objet d'aucun travaux de gros-œuvre et disposaient déjà de fenêtres".

La Cour administrative d'appel de Versailles, par [un arrêt rendu le 19 septembre 2024](#), considère, au regard d'un faisceau d'indices, que les travaux réalisés doivent au contraire être regardés comme des travaux de reconstruction du fait de la création de nouvelles pièces. Les juges se réfèrent notamment à l'acte d'acquisition et aux déclarations H1 et H2 déposées dans lesquelles la surface initiale a été augmentée de plus de 20 %.

L'importance de l'organisation de leur dissociabilité

Comme vu précédemment, une stricte dissociation doit être observée en cas de réalisation concomitante de dépenses de travaux déductibles et non-déductibles, à défaut de quoi la déductibilité de l'ensemble de celles-ci serait contestée.

Dans le cas d'espèce, l'administration fiscale a remis en cause la totalité des dépenses supportées : malgré la tentative des contribuables de faire valoir la dissociabilité des dépenses en cause afin d'en cantonner la non-déductibilité, il a au contraire été jugé par la Cour Administrative d'Appel que "ces travaux participent à l'opération globale visant à agrandir la surface habitable et ne peuvent donc être dissociés de celle-ci". La Cour précise par ailleurs que les factures produites ne permettraient pas, en toutes hypothèses, de justifier qu'il s'agissait de travaux de simple rénovation pouvant être déduits.

Cette décision illustre ainsi toute la nécessité, en présence d'une opération complexe ou à tout le moins de dépenses mixtes, de veiller non seulement au strict respect des principes juridiques ainsi applicables, mais aussi – voire surtout – à leur traduction effective dans l'ensemble de la documentation contractuelle et administrative afférente au projet élaboré en amont des travaux.

Quelques précisions

Définition de la surface habitable

L'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation définit la surface habitable comme étant la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, locaux communs et autres dépendances des logements ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Rappel concernant les déclarations H1 et H2

Les déclarations H1 et H2 permettent de recenser les constructions nouvelles et mettre à jour la valeur locative cadastrale des biens ayant fait l'objet de travaux.

Le formulaire H1 concerne les maisons individuelles et le formulaire H2 les appartements situés dans des immeubles collectifs.

Ces déclarations doivent être adressées à l'administration fiscale dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.