



Serge Menneteau

Réduction d'impôt pour les grosses réparations dans l'habitation principale

La loi du 30 décembre 1996 a modifié le dispositif de réduction d'impôt en faveur des propriétaires qui réalisent des dépenses de grosses réparations, des dépenses d'amélioration et des dépenses de ravalement dans leur résidence principale. Ces nouvelles dispositions, codifiées à l'article 199 sexies D nouveau, s'appliquent aux dépenses payées du 1^{er} janvier 1997 au 31 décembre 2001. Une instruction administrative du 28 avril 1997 (BOI 5 B-15-97) commente ce dispositif.

Le bénéfice de la réduction est réservé aux personnes physiques propriétaires de leur résidence principale. L'instruction vise diverses situations particulières. En cas de démembrement de la propriété, les travaux de grosses réparations sont en principe à la charge du nu-propriétaire (art. 605 du Code civil). L'administration admet toutefois que l'usufruitier qui occupe l'immeuble puisse bénéficier de la réduction d'impôt s'il supporte la charge des travaux, lorsque ceux-ci résultent du défaut de réparation d'entretien depuis le démembrement. Pour les immeubles en copropriété, chacun des copropriétaires peut faire état de la quote-part correspondant à sa participation aux dépenses de grosses réparations, d'amélioration et de ravalement exposées par le syndicat des copropriétaires. Il en est de même des contribuables qui occupent à titre de résidence principale un immeuble dont ils sont copropriétaires indivis (personnes non mariées vivant ensemble dans un même logement).

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'immeuble doit satisfaire trois conditions. Tout d'abord, il doit être situé en France (y compris les départements d'outre-mer, mais pas les territoires d'outre-mer). Ensuite, il doit être achevé depuis plus de dix ans à la date de paiement de la dépense. Toutefois cette condition n'est pas exigée dans deux cas : d'une part, pour les travaux destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées ou à adapter leur logement, d'autre part lorsque l'immeuble est situé dans une zone classée en état de catastrophe naturelle et que les dépenses font l'objet d'un dossier d'indemnisation. Enfin, l'immeuble doit être affecté à l'habitation principale de son propriétaire à la date du paiement de la dépense à l'entreprise qui réalise les travaux. Sous réserve de ces conditions, un même contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt même s'il a déjà bénéficié de cet avantage pour sa résidence principale précédente,

ou si le propriétaire précédent a obtenu cette réduction pour le même logement.

Trois catégories de dépenses ouvrent droit à la réduction d'impôt, dès lors qu'elles sont réalisées par une entreprise et donnent lieu à l'établissement d'une facture : les dépenses de grosses réparations, celles d'amélioration et de ravalement. Les grosses réparations s'entendent, d'une part, des travaux visés à l'article 606 du Code civil, c'est-à-dire des travaux qui, en cas de démembrement, sont à la charge du nu-propriétaire, d'autre part, de travaux d'une importance excédant celle des opérations courantes d'entretien, et consistant en la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements qui sont essentiels pour maintenir l'immeuble en état (réparations de gros murs, de poutres, de la couverture entière, réfection totale d'une installation électrique ou sanitaire, remplacement intégral d'équipements de chauffage, d'ascenseur, etc.). Les dépenses d'amélioration ont pour objet d'apporter un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie actuelles, sans modifier la structure de l'immeuble (installation d'équipements nouveaux, dépenses d'isolation, mise aux normes de l'installation électrique ou de gaz, traitement contre les insectes xylophages, etc.).

Les dépenses de ravalement enfin sont celles nécessitées par la remise en état des façades ou des murs extérieurs et travaux accessoires (réfection des peintures). Sont en revanche exclues du bénéfice de la réduction les dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, d'entretien, de décoration ou d'équipement ménager.

La réduction d'impôt s'applique aux dépenses nécessitées par la réalisation des travaux (matériaux et main-d'œuvre), sous déduction le cas échéant des primes ou aides apportées pour cette réalisation. Pour un même contribuable, et une même résidence, le montant des dépenses payées entre le 1^{er} janvier 1997 et le 31 décembre 2001 ouvrant droit à réduction est limité à 20 000 francs pour une personne seule et à 40 000 francs pour un couple marié soumis à imposition commune. Ces montants sont majorés de 2 000 francs par personne à charge (2 500 francs pour le second enfant, 3 000 francs à compter du troisième). La situation de famille à prendre en compte est celle de la période d'imposition au cours de laquelle la dépense a été payée. Le taux de la réduction d'impôt est de 20 %.

La réduction d'impôt pour grosses réparations ne peut se cumuler ni avec la réduction pour intérêts d'emprunts visée par l'article 199 sexies du Cgi (dépenses de grosses réparations financées à

l'aide d'emprunts conclus jusqu'au 31 décembre 1997) ni avec le bénéfice d'un prêt à taux zéro pour un même logement. La réduction est accordée sur présentation des factures des entreprises comportant la nature des travaux effectués. Une amende fiscale, égale au montant de la réduction, est encourue par toute personne qui délivrerait une facture de complaisance. ■