

# Revenus fonciers - Déduction des travaux

## Conditions tenant à la nature des travaux

Le caractère déductible ou non des travaux réalisés dans un immeuble dépend à la fois de la nature des dépenses engagées et des caractéristiques des immeubles dans lesquels ils sont effectués.

Les travaux sont regroupés en 3 grandes catégories :

les travaux de réparation et d'entretien

Ces travaux sont toujours déductibles des revenus fonciers (sous réserve du respect des conditions générales de déduction) lorsqu'ils ont été engagés par le propriétaire, quelle que soit la nature de l'immeuble et sa situation ;

les travaux d'amélioration

Ces travaux sont déductibles des revenus fonciers lorsqu'ils sont effectués dans des logements affectés à l'habitation non soumis à un dispositif d'amortissement (Borloo neuf, Robien, Besson ou Périssol).

Les dépenses d'amélioration effectuées dans un logement bénéficiant d'un dispositif d'amortissement (**Borloo neuf, Robien, Besson ou Périssol**) ne sont pas déductibles immédiatement mais doivent être **amorties sur 10 années** (au taux de 10 % par an).

Les dépenses d'amélioration effectuées dans des **locaux professionnels ou commerciaux** ne sont **pas déductibles sauf** s'il s'agit de travaux destinés à traiter les immeubles contre l'**amiante** ou à faciliter l'accueil des personnes **handicapées** ;

les dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement

Ces dépenses ne sont **jamais déductibles** des revenus fonciers, **sauf** dans certains cas pour les immeubles situés en **secteurs sauvegardés** et assimilés.

Lorsqu'elles sont effectuées dans des immeubles bénéficiant d'un dispositif d'**amortissement**, ces dépenses peuvent être amorties selon les mêmes modalités que le logement lui-même.

Enfin, certaines dépenses de construction peuvent être déduites lorsqu'elles sont effectuées dans des immeubles ruraux.

## Tableau de synthèse

Propriété urbaine classique (cas général)	Immeuble faisant l'objet d'un amortissement (Borloo, Robien, Besson, Périssol)	Immeuble professionnel et commercial	Propriété rurale
--	--	---	---------------------

---

### Dépenses de réparation et d'entretien

---

Dépenses déductibles à l'exclusion des réparations locatives sauf :

celles occasionnées par la vétusté, la force majeure ou un vice de construction

celles engagées en vue de faciliter la location

celles non récupérées au 31 décembre de l'année de départ du locataire

---

### Dépenses d'amélioration

---

Déductibles

Amortissables  
(10%/an pendant 10  
ans)

Non déductibles sauf les dépenses  
destinées à faciliter l'accueil des  
personnes handicapées ou afférents  
aux opérations de désamiantage

Déductibles :  
- sans condition pour les  
immeubles non bâtis,  
- sous condition pour les  
immeubles bâtis

---

### Dépenses de construction, reconstruction et d'agrandissement

---

Non déductibles

Amortissables  
sur option

Non déductibles

Non déductibles sauf  
construction d'un bâtiment  
agricole sous certaines  
conditions

---