



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 1035

Texte de la question

M. Jean Gougy attire l'attention de M. le ministre du logement sur la double imposition au droit de bail que subissent les ensembles immobiliers faisant l'objet d'une sous-location. Il en est ainsi pour les immeubles que des investisseurs mettent à la disposition d'associations, de collectivités publiques ou autres structures, en vertu d'un contrat de location pour permettre leur sous-location par lots à des étudiants. Des lors, la rigueur de la loi aboutit à grever le coût de telles opérations alors que leur finalité sociale est d'autant plus évidente qu'elles bénéficient de l'aide personnalisée au logement si, par ailleurs, les conditions d'accessibilité sont remplies : ce qui, évidemment, est le but des sous-bailleurs. Il lui demande s'il ne serait pas souhaitable de prévoir des dispositions particulières pour affirmer le caractère social des sous-locations en faveur des étudiants en supprimant purement et simplement le droit au bail à charge du sous-bailleur. Le Premier ministre ayant annoncé devant l'Assemblée nationale le 8 avril 1993 dans sa déclaration de politique générale la prochaine mise en œuvre d'un plan d'urgence afin de permettre un redémarrage rapide du marché immobilier et de la construction, une telle mesure pourrait revêtir un caractère incitatif. Il lui demande également, en accord avec son collègue le ministre du budget, s'il ne serait pas envisageable que les sous-locations de ce type échappent à la taxe professionnelle, puisque les locations à usage d'habitation sont, elles, expressément exonérées de cette taxe.

Texte de la réponse

Selon les dispositions de l'article 736 du code général des impôts, le droit de bail est exigible, dans les conditions et délais prévus pour les baux et locations verbales, sur les sous-baux écrits ou verbaux de durée limitée. Toutefois, la loi de finances rectificative pour 1991 et la loi de finances pour 1992 ont porté de 2 500 francs à 12 000 francs le plafond des loyers annuels exonérés de droit de bail. Ce seuil d'exonération s'apprécie logement par logement. En outre, si le droit exigible sur les sous-locations doit être calculé selon les conditions de droit commun des baux d'immeubles, c'est-à-dire sur le prix unique et global stipulé au contrat, il convient d'exclure de l'assiette de ce droit les fluides (eau, gaz, électricité...), lorsqu'ils font l'objet d'une facturation distincte en fonction de la consommation réelle des sous-locataires. Enfin, les sous-locations consenties par le locataire principal ne sont pas soumises à la taxe additionnelle au droit de bail. S'agissant de la taxe professionnelle, la sous-location d'immeubles nus est une activité imposable à la taxe, si elle est exercée à titre habituel et dans un but lucratif. Cela étant, si les associations, collectivités ou autres organismes visés par l'honorable parlementaire ne réalisent pas ces opérations dans les conditions habituelles de la profession, notamment par la clientèle visée, les prix pratiqués et les conditions de gestion, leur activité peut être réputée non lucrative et, ainsi, se trouver hors du champ d'application de la taxe professionnelle.

Données clés

Auteur : [M. Gougy Jean](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1035

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1394

Réponse publiée le : 4 octobre 1993, page 3320