



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droit de bail

Question écrite n° 9227

Texte de la question

M. Jean-Jacques Weber attire l'attention de M. le ministre du budget sur les incidences de la mise en application de l'article 48-I de la loi de finances 1991 qui exonere de la TVA les locaux nus ou garnis a usage d'habitation en meme temps qu'elle les assujettit au droit de bail vise a l'article 736 du code des impots. En effet, l'application concrete de ce texte pose de serieux problemes aux proprietaires de locaux loues de facon saisonniere, comme les meubles de tourisme et notamment les gites ruraux. Ainsi, en l'etat actuel de la legislation, une refaction du loyer en fonction des charges n'est admise que si des compteurs separes permettent de justifier ces charges (cela est difficilement realisable etant donne le cout eleve de telles installations). D'autre part, il ne semble pas qu'il ait ete pris en compte qu'un locataire de gite peut etre amene a acquitter deux fois un droit de bail, une fois pour son logement habituel s'il est locataire, une deuxieme fois pour sa location saisonniere. De plus, la taxe additionnelle (2,5 p. 100 qui doit etre acquittee et qui n'est pas recuperable sur le locataire, est fonction de l'anciennete de l'immeuble - acheve depuis quinze ans au moins au 1er jour de l'imposition. Or, quel est le critere lorsqu'il s'agit de gite amenee nouvellement dans une ancienne habitation ? Enfin, la periode de calcul desdits droits s'etendant du 1er octobre d'une annee au 30 septembre de l'annee suivante, la prevision du paiement ou non du droit de bail est aleatoire car le proprietaire ne peut savoir concretement s'il va depasser ou non le seuil des 12 000 francs de revenu par equipement. Les proprietaires de gites ruraux s'interrogent egalement sur l'application ou non du droit de bail aux courts sejours. Ce sont la quelques exemples qui demontrent les problemes techniques qui resultent de l'application du droit de bail aux meubles de tourisme et il demande s'il n'estime pas souhaitable de reviser ces dispositions, voire de restaurer le regime anterieur qui avait le merite de la clarte.

Texte de la réponse

Il resulte des dispositions de l'article 736 du code general des impots que les baux d'immeubles a duree limitee sont assujettis a un droit d'enregistrement de 2,50 p. 100. Cette regle qui regit aussi bien les locaux loues nus que ceux loues en meuble est directement applicable aux locations saisonnieres (meubles de tourisme, gites ruraux...). 1) Au droit en cause, s'ajoute la taxe additionnelle au droit de bail lorsque la location sur des locaux situes dans des immeubles acheves depuis plus de quinze ans au moins au premier jour de la periode d'imposition ou sur des locaux compris dans des immeubles de meme anciennete qui ont fait l'objet de travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction exclus des charges deductibles pour la determination des revenus fonciers et finances avec le concours de l'agence nationale pour l'amelioration de l'habitat. En revanche, la taxe additionnelle ne s'applique pas aux locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole ou qui sont annexes a celle-ci. 2) S'agissant d'un impot lie aux contrats de location conclus entre le bailleur et le preneur, le droit de bail s'applique quel que soit le nombre de locaux pris a bail par une meme personne, qu'il s'agisse de sa residence principale ou d'une residence de loisir. 3) Il est percu sur le prix unique et global convenu entre le bailleur et le preneur ; aussi dans la mesure ou les fluides (eau, gaz, electricite...) et certaines prestations font l'objet d'une facturation distincte, ceux-ci sont exclus de l'assiette de ce droit. 4) En outre, en cas de location d'une duree inferieure a un an, la limite d'exoneration de 12 000 F prevu par le 1/ du II

de l'article 740 du code déjà cité s'entend normalement, non du loyer stipulé pour cette période, mais de celui qui lui correspondrait pour une année. Il est cependant admis, pour les loueurs en meuble saisonniers, que les loyers courus au titre d'un même bien pour la période annuelle d'imposition allant du 1^{er} octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante, soient exonérés de droit de bail si leur montant total, apprécié pour chaque local loué, c'est-à-dire studio, gîte par gîte, est inférieur au seuil d'exonération, quelle que soit la durée de la location. En application des principes qui gouvernent les droits d'enregistrement, le fait générateur du droit de bail et de la taxe additionnelle à ce droit est constitué par la mutation de jouissance du bien consenti par le bailleur au preneur. Ces droits devraient donc, en principe, être acquittés d'avance sur les loyers stipulés. Tel est le cas, notamment, des baux ruraux pour lesquels le droit d'enregistrement est versé au début de chaque période prévue pour le bail. Il n'en est pas de même pour les locations saisonnières qui donnent lieu au paiement des droits à l'expiration de la période d'imposition. Le bailleur n'a donc pas à faire l'avance des droits au Trésor, mais à procéder à une étude prévisionnelle de sa campagne de location, le droit de bail mis à la charge du preneur étant, en tout état de cause, susceptible de lui être restitué si le seuil d'exonération n'est pas franchi. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Weber Jean-Jacques](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9227

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 décembre 1993, page 4547

Réponse publiée le : 21 mars 1994, page 1398