ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 10935

Texte de la question

M. Louis Guédon appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des familles au sein desquelles des parents louent, à un tarif préférentiel, un logement à leur enfant parfois en difficulté sur le plan professionnel. Le droit fiscal actuel ainsi que la jurisprudence dont il fait l'objet conduisent régulièrement l'administration chargée de leur application à effectuer des redressements à l'encontre de ces personnes et à fixer leur imposition en fonction de ce qu'elle estime être la valeur locative réelle, telle qu'elle devrait résulter de la loi du marché. Il est permis de penser que l'esprit de cette loi et de cette jurisprudence est de lutter contre l'évasion fiscale dans les rapports propriétaires-locataires de type classique, en empêchant qu'une partie des loyers ne soit versée de façon occulte alors que le loyer déclaré serait faible, voire dérisoire. L'application de ce droit dans la sphère familiale est manifestement inapproprié et contribue à nourrir l'animosité des contribuables qui y voient une intrusion difficilement acceptable dans un domaine qui ne relève pas du secteur économique pour lequel la réglementation en cause a été élaborée, ceci étant particulièrement vrai dans la période de difficultés que traverse bon nombre de nos concitoyens et qui justifie le renforcement de la solidarité entre parents. Dans ces conditions, il lui demande s'il envisage de prendre les mesures propres à assurer un assouplissement de l'attitude de l'administration face aux situations ici évoquées et s'il n'estime pas souhaitable d'établir un vrai statut juridique destiné à encadrer les rapports locatifs au sein des familles.

Texte de la réponse

D'une manière générale, le montant des loyers à prendre en compte pour la détermination des revenus fonciers imposables est égal aux sommes que le propriétaire a effectivement perçues au cours d'une année considérée en application des clauses du contrat de location. Mais s'il apparaît que le prix stipulé est notoirement inférieur à la valeur locative normale des biens loués alors que le propriétaire ne justifie d'aucune circonstance indépendante de sa volonté qui soit de nature à faire obstacle à la location des immeubles pour un prix normal, l'administration est en droit de rectifier les éléments déclarés par le contribuable et de tenir compte, pour l'établissement de l'impôt, de la libéralité consentie par le bailleur à son locataire. Cette position est conforme à une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, rendue dans des espèces où le bail était consenti à un membre de la famille du propriétaire. En outre, elle est seule cohérente avec le droit reconnu au propriétaire de déduire, pour la détermination de son revenu net foncier, la totalité des charges de la propriété visées à l'article 31 du code général des impôts. La valeur locative à retenir est fixée par le service local, sous le contrôle du juge de l'impôt, par comparaison avec les prix de location généralement pratiqués pour des immeubles analogues et en tenant compte des divers éléments de fait qui influent normalement sur le prix des loyers, tels que la nature et l'importance des biens loués et leur état d'entretien ou, à défaut, par référence à la valeur locative cadastrale du bien loué. Cela étant, s'agissant d'une situation particulière, il ne pourrait être répondu avec précision à l'auteur de la question que si, par l'indication des nom et adresse du contribuable concerné, l'administration était en mesure de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE10935

Auteur : M. Louis Guédon
Circonscription : Vendée (3e circonscription) - Rassemblement pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 10935
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 2 mars 1998, page 1126
Réponse publiée le : 11 mai 1998, page 2664