



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 24731

Texte de la question

M. Yves Bur attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'accumulation des prélèvements fiscaux imposés aux revenus locatifs. En effet, l'application de la CSG (+ 7,5 %) et de la CRDS (+ 0,5 %) à ces rentes ne fait qu'accroître la pression fiscale. En outre, la réforme du droit de bail inquiète notamment tous les petits propriétaires qui ont placé leurs économies dans l'investissement immobilier. Si la simplification administrative des déclarations doit être encouragée, elle ne doit cependant pas être le moyen utilisé pour cacher toute décision gouvernementale d'imposer de nouveaux prélèvements. De plus, le développement du secteur locatif privé qui tend à résoudre la crise du logement et à relancer l'activité du bâtiment ne doit pas être enrayeré par ces éventuelles réformes. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser d'une part ses intentions en matière de taxation du secteur immobilier locatif privé et d'autre part les objectifs et principales mesures de cette réforme du droit de bail.

Texte de la réponse

La politique du logement que le Gouvernement entend conduire vise à offrir aux ménages un large choix pour se loger dans des conditions adaptées à leurs ressources. Le parc locatif privé, qui joue un rôle majeur dans le marché du logement, participe à la réalisation de cet objectif. En effet, il assure, pour une fraction de la population, le rôle d'un parc social de fait. Pour que ce parc puisse être préservé et s'agrandir, le rôle social du bailleur privé doit être reconnu et une rentabilité correcte doit être assurée à son investissement. L'article 96 de la loi de finances pour 1999 traduit ces objectifs dès l'imposition des revenus de 1999. C'est ainsi que, pour les logements neufs, une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes, est accordée aux bailleurs qui prendront l'engagement de louer, pendant neuf ans, leur logement à des conditions tenant aux montants des loyers et des ressources des locataires, qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. Pour les logements anciens, la déduction forfaitaire appliquée aux revenus bruts fonciers est portée de 14 % à 25 % pour les six premières années de location si le bailleur s'engage à louer son logement pendant cette période dans des conditions analogues. Enfin, le dispositif précédemment décrit comporte des éléments de sécurisation pour les bailleurs qui bénéficient de l'une ou l'autre de ces dispositions fiscales. Il s'agit, d'une part, du versement direct au propriétaire des allocations de logements à caractère social et à caractère familial prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et, d'autre part, d'un mécanisme de garantie contre les impayés de loyers et de charges organisé dans le cadre de la convention conclue le 29 juillet 1998 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement, relative à la modernisation du 1 % logement. Ces dispositions, qui créent un véritable statut du bailleur privé, permettront de susciter, de manière durable, de nouvelles générations de bailleurs privés et, par là même, de soutenir l'activité du bâtiment, tout en favorisant l'émergence d'un parc privé conventionné à loyers maîtrisés. En ce qui concerne la réforme du droit de bail, elle a pour objectif essentiel de supprimer des démarches administratives pour les contribuables. Elle fait partie d'un ensemble de mesures prises dans le cadre de la loi de finances pour 1999, d'une ampleur sans précédent, destinées à alléger les obligations des contribuables. Grâce à cette réforme, les bailleurs n'auront plus à remplir une déclaration spéciale à l'automne 1999. Ils ont dû seulement mentionner le montant des loyers encaissés sur leur déclaration de revenus transmise avant le 15 mars 1999. Le montant des contributions dues sera

automatiquement calculé et figurera sur l'avis d'imposition à l'impôt sur le revenu en septembre 1999. Grâce à cette simplification, plus de 5 millions de déclarations et autant de moyens de paiement seront supprimés. Cette réforme s'effectue sans aucun gain budgétaire pour l'Etat. L'Etat a perçu 10 milliards de francs en 1998 au titre du droit de bail et de sa taxe additionnelle. Il percevra une somme identique en 1999 tout simplement parce que le bailleur paiera en septembre 1999 à peu près la même somme qu'il aurait payée dans l'ancien système en octobre 1999. La réforme est donc neutre, dans le cas général où le propriétaire bailleur n'interrompt pas la fonction de son bien. Elle est également neutre pour le locataire, dont la situation n'est pas modifiée. Elle est même favorable pour le bailleur lorsque le locataire est défaillant puisque désormais le droit de bail n'est dû que sur les loyers effectivement encaissés et non sur les loyers prévus au bail. Sur le plan juridique, il n'y a pas de double imposition comme le conseil constitutionnel l'a d'ailleurs clairement indiqué. Il a en effet jugé que le dispositif n'instituait pas une double imposition puisqu'il ne conduisait pas le redevable à payer deux fois l'impôt au cours de la même année. Il reste que le jour où le contribuable cessera de louer, une difficulté apparaîtra. En effet, alors qu'antérieurement le droit de bail était calculé sur la période du 1er octobre au 30 septembre courants, la nouvelle contribution est calculée sur l'année civile antérieure, comme l'impôt sur le revenu. La difficulté est directement liée au changement de période de référence et au chevauchement des neuf premiers mois de l'année 1998. Dans ce cas d'interruption durable de la location (plus de neuf mois), le texte voté par le Parlement est sans ambiguïté : l'administration restituera le montant du droit de bail acquitté pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998. Enfin, la nouvelle présentation des déclarations de revenus fonciers liée à la mise en oeuvre de cette réforme a pu perturber certains contribuables. Aussi, il a été demandé à l'administration fiscale de faire une appréciation bienveillante de la situation des contribuables qui, ayant souscrit leurs déclarations dans les délais légaux, auront de bonne foi commis des erreurs matérielles manifestes dans les mentions relatives au nouveau droit de bail.

Données clés

Auteur : [M. Yves Bur](#)

Circonscription : Bas-Rhin (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24731

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er février 1999, page 542

Réponse publiée le : 7 juin 1999, page 3449