



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 24860

Texte de la question

M. Yves Fromion appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la réforme du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail. Adoptée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 1998, la mise en oeuvre de cette réforme dès 1999 se traduira, au titre de deux nouvelles impositions, par l'imposition pour la seconde fois des revenus locatifs perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre 1998. Un mécanisme complexe de remboursement est prévu dans l'année qui suit la cessation du bail ou son interruption pour une durée d'au moins neuf mois consécutifs. Le droit de bail a toujours été récupérable par le propriétaire bailleur auprès du locataire. Dans ces conditions, la contribution annuelle représentative du droit de bail, mise en place par la loi de finances rectificative, doit normalement pouvoir être récupérable auprès du locataire une seconde fois, au titre des neuf premiers mois de 1998. Il lui demande de bien vouloir lui confirmer cette modalité d'application de la réforme.

Texte de la réponse

L'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 supprime le droit de bail et la taxe additionnelle au droit de bail pour les loyers courus à compter du 1er octobre 1998 et crée une contribution annuelle représentative du droit de bail et une contribution additionnelle à cette dernière, assises sur les loyers encaissés à compter du 1er janvier 1998. Cette réforme poursuit, avant tout, un objectif de simplification. A partir de 1999, les bailleurs n'auront plus à souscrire de déclaration spéciale mais mentionneront simplement sur leur déclaration de revenus ou de bénéfices le montant des loyers encaissés. Pour les personnes physiques, le montant des contributions dues figurera sur l'avis d'impôt sur le revenu. Pour les personnes morales, les contributions dues seront recouvrées selon les mêmes règles que celles prévues en matière d'impôt sur les sociétés. Grâce à cette simplification plus de cinq millions de déclarations et autant de moyens de paiement seront supprimés. Jusqu'à présent le droit de bail payé à compter du 1er octobre de l'année N portait sur les loyers courus entre le 1er octobre de l'année N -1 et le 30 septembre de l'année N. Désormais, la contribution annuelle représentative du droit de bail acquittée au 15 septembre de l'année N sera calculée sur la base des loyers encaissés entre le 1er janvier de N -1 et le 31 décembre de N -1, tout comme l'impôt sur le revenu. La première année de mise en oeuvre de la réforme, en 1999, ce rattachement au mécanisme de l'impôt sur le revenu conduit à établir la contribution annuelle représentative du droit au bail acquittée au 15 septembre 1999 sur la base des loyers perçus entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 1998, alors que ces loyers ont déjà supporté le droit de bail acquitté à compter du 1er octobre 1998 pour la période allant du 1er janvier 1998 au 30 septembre 1998. Mais, en contrepartie, les contribuables n'auront pas à payer, en octobre 1999, le droit de bail qu'ils auraient dû acquitter, en l'absence de réforme, sur les loyers allant du 1er octobre 1998 au 30 septembre 1999. La réforme est donc neutre, lorsque le propriétaire bailleur n'interrompt pas la location de son bien. Il est, en effet, visible que le droit de bail a été perçu une dernière fois en octobre 1998. La nouvelle contribution ne sera perçue qu'à compter de septembre 1999 et elle portera sur douze mois de loyers, comme cela aurait été le cas du droit de bail à législation inchangée. De plus, pour les loyers qui se rapportent à une période de location postérieure au 30 septembre 1998, la contribution annuelle représentative du droit de bail est à la charge du locataire. Le

bailleur disposera ainsi au moment du paiement de la contribution, comme dans l'ancien système du droit de bail, des avances que le locataire aura versées en même temps que le paiement des loyers d'octobre 1998 à septembre 1999. La réforme peut en revanche être défavorable en cas d'interruption de la location, et c'est pourquoi la loi institue un dispositif permettant au contribuable d'obtenir, l'année qui suit celle de la cessation de la location du logement ou l'interruption de celle-ci pour une durée d'au moins neuf mois, un dégrèvement d'un montant égal à celui du droit de bail dû à raison de cette location pour la période allant du 1^{er} janvier au 30 septembre 1998. Ce mécanisme de dégrèvement permet de concilier l'équité avec l'objectif de simplification poursuivi par la réforme du droit de bail. Le remplacement de droit de bail dû par les locataires en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, par la contribution représentative du droit de bail prévue par l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998, n'a aucune incidence financière sur les sommes mises à la charge des locataires à ce titre. En effet, le montant de cette contribution, fixé au taux forfaitaire de 2,5 % du loyer, est inchangé par rapport au taux pratiqué précédemment pour le calcul du droit de bail. Il ressort du paragraphe J de l'article 12 de la loi précitée que le bailleur peut récupérer auprès de son locataire la nouvelle contribution représentative du droit de bail, dès lors qu'elle se rapporte à une période de location ou de sous-location postérieure au 30 septembre 1998. Concernant les modalités de paiement de la contribution par les locataires, il n'y a donc pas lieu de modifier les pratiques antérieures suivant lesquelles, d'une manière générale, la taxe était quittancée mensuellement, en même temps que le loyer. Par ailleurs, le Gouvernement reconnaît que les modalités de dégrèvement en cas d'interruption de la location soulèvent des difficultés en raison de la diversité des situations susceptibles d'être rencontrées. C'est pourquoi il a décidé de réfléchir, dans le cadre de la préparation du projet de loi de finances 2000, aux améliorations possibles du dispositif de dégrèvement en cas d'interruption de la location.

Données clés

Auteur : [M. Yves Fromion](#)

Circonscription : Cher (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24860

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 1999, page 697

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4713