



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 26764

Texte de la question

M. Michel Vergnier attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences qui résultent de l'application de l'article 12 portant réforme du droit de bail de la loi de finances rectificative pour 1998 n° 98-1267 du 30 décembre 1998. Il lui rappelle que l'objet de cette réforme était d'introduire un dispositif nouveau propre à simplifier les procédures déclaratives sans entraîner bien entendu une surimposition pour les contribuables concernés. Or il apparaît que ce dispositif va conduire un certain nombre de contribuables, dont le montant de la cotisation d'impôt était jusqu'à présent inférieur au seuil de recouvrement de l'impôt (400 F) et qui, à l'avenir, verront le montant de cette cotisation additionné à celui de la nouvelle contribution, à devoir payer non seulement leur impôt sur le revenu mais à perdre tous les avantages dont bénéficient les non-imposables à l'impôt sur le revenu. Cet effet pervers, non voulu par le législateur, n'a pas de justification. Il lui demande que l'on pourrait régler ce problème en indiquant que le caractère recouvrable de la cotisation d'impôt s'entend avant la prise en compte de la nouvelle contribution, dans le calcul de l'impôt. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser dans quelle mesure une modification pourrait être apportée par voie réglementaire.

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 réforme, plus de cinq millions de déclarations et autant de moyens de paiement seront supprimés. 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 de 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, dans le cas général où le propriétaire bailleur n'interrompt pas la location de son bien. Elle est également neutre pour le locataire, dont la situation n'est pas modifiée. Elle est même favorable pour les nouveaux bailleurs ne mettant en location leur bien qu'à compter du 1er janvier 1999, puisque, au lieu de payer le droit de bail à compter du 1er octobre 1999, ils n'acquitteront la contribution annuelle représentative du droit de bail qu'au 15 septembre 2000. Elle est également favorable au bailleur lorsque le locataire est défaillant puisque, à la différence du droit de bail, la contribution annuelle représentative

du droit de bail n'est due que sur les loyers effectivement encaissés et non sur les loyers prévus au bail. Enfin, elle 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. 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. Une question apparaîtra, du fait de la modification de la période de référence et du chevauchement des neuf premiers mois de l'année 1998, le jour où le contribuable cessera de louer. 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 1er janvier au 30 septembre 1998. Cela étant, il est apparu que les modalités du dégrèvement en cas d'interruption de la location pouvaient soulever des difficultés en raison de la diversité des situations susceptibles d'être rencontrées. Aussi, le Gouvernement a décidé de constituer un groupe de travail, associant les professionnels, afin de réfléchir aux améliorations possibles du dispositif de dégrèvement dans ce cas. Les conclusions de ce groupe de travail seront examinées lors de la préparation du projet de loi de finances pour 2000. En ce qui concerne le seuil de recouvrement de ces contributions, le législateur a expressément prévu que le seuil de 400 francs mentionné au 1 bis de l'article 1657 du code général des impôts devait s'appliquer, dans le même souci de simplification, à la cotisation d'impôt sur le revenu et aux deux nouvelles contributions. Ce seuil commun pour des impositions distinctes n'est cependant pas nécessairement pénalisant, notamment pour les contribuables non imposables à l'impôt sur le revenu antérieurement assujettis au droit de bail et à la taxe additionnelle pour un montant compris entre 100 francs et 400 francs, et qui ne sont plus désormais redevables des deux nouvelles contributions compte tenu du seuil de 400 francs qui leur est applicable. En tout état de cause, le nouveau dispositif de recouvrement de la contribution représentative du droit de bail et de la taxe additionnelle n'est pas de nature à remettre en cause les avantages qui sont accordés aux contribuables de condition modeste, par exemple des dégrèvements en matière de taxe d'habitation ou l'exonération de redevance audiovisuelle. La qualité de contribuable de condition modeste est en effet appréciée depuis 1996 à partir d'un revenu de référence défini à l'article 1417 du code général des impôts dont le montant figure sur l'avis d'imposition d'impôt sur le revenu adressé au contribuable.

Données clés

Auteur : [M. Michel Vergnier](#)

Circonscription : Creuse (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26764

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 mars 1999, page 1494

Réponse publiée le : 5 juillet 1999, page 4126