



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 27860

Texte de la question

M. François Hollande appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la déclaration de droit de bail et de taxe additionnelle sur la déclaration des revenus fonciers des propriétaires bailleurs. Chaque année, les bailleurs devaient déclarer les loyers encaissés pour la période du 1er octobre au 30 septembre suivant. Cette déclaration donnait lieu à paiement d'un droit au bail correspondant à 2,5 % du montant total des loyers perçus, et également au paiement d'une taxe additionnelle de même montant lorsque les locaux loués sont situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins ou qui ont fait l'objet de travaux subventionnés. Dans un souci de simplification et d'allègement des obligations déclaratives de contribuables - le dispositif ancien fait l'objet de nombreuses critiques -, la loi de finances rectificative pour 1998 a substitué au droit de bail une contribution assise sur les loyers encaissés et non plus sur les loyers courus. L'ancienne déclaration de droit de bail dont la souscription constituait une contrainte pour les propriétaires est donc supprimée. Le taux de cette nouvelle contribution et, le cas échéant, de la contributions additionnelle pour les locaux subventionnés reste de 2,5 %. Le nouveau dispositif s'applique par année civile et non plus par période s'étalant du 1er octobre au 30 septembre. Mais pour une période du 1er janvier au 30 septembre 1998, les deux dispositifs se juxtaposent et obligent de nombreux contribuables à verser deux fois la contribution prévue à l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998. Il n'est bien sûr pas question pour les bailleurs de répercuter ce surcoût fiscal sur les loyers de leurs locataires. Si bien que cette réforme qui se voulait une réponse aux problèmes rencontrés par les bailleurs, aboutit, en raison de cet effet pervers, à provoquer le mécontentement de cette catégorie de contribuables. Il lui demande donc ce qu'il envisage de faire pour éviter que les personnes concernées par cette disposition n'aient à payer par deux fois cette contribution pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998.

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 cette 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 difficulté 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.

Données clés

Auteur : [M. François Hollande](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27860

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 avril 1999, page 1974

Réponse publiée le : 14 juin 1999, page 3641