



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 29695

Texte de la question

M. Hervé Morin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'exclusion du droit à subvention des locaux d'habitation liés à un commerce qui vient d'instaurer l'administration. Or, c'est le paiement de la taxe additionnelle qui permet notamment au propriétaire d'obtenir des subventions de l'ANAH pour la rénovation ou l'amélioration des logements qui la supportent. La question se pose également pour les locaux mixtes où il faut maintenant deux baux distincts, l'un pour le commerce, l'autre pour l'habitation. La subvention, accordée seulement pour la partie habitation, est au prorata de la surface de la partie commerciale, alors que la taxe additionnelle continue à être due sur la totalité des loyers. Il lui demande de lui indiquer pourquoi, dans les deux cas précités, ces locaux ne peuvent être exonérés de la taxe additionnelle. Si la réponse était négative, il lui saurait gré de préciser quelle est aujourd'hui la justification du paiement de la taxe additionnelle.

Texte de la réponse

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) est un établissement public autonome dont le conseil d'administration fixe, par instructions, les conditions d'attribution de ses aides. La recevabilité d'une demande de subvention résulte, d'une part, des principes généraux issus des articles L. 321-1 et R. 321-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, des conditions fixées par le conseil d'administration de l'agence. Conformément aux dispositions de l'article R. 321-1 précité, la vocation de l'agence est d'apporter son aide à des opérations destinées principalement à améliorer les conditions d'habitabilité des immeubles ou ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation dans lesquels la taxe additionnelle au droit de bail, instituée par l'article 741 bis du code général des impôts, était applicable ou était devenue applicable compte tenu des engagements de donner les locaux à bail pris par les propriétaires bénéficiaires de l'aide de l'agence. Depuis l'instruction n° 94-03 du 17 mars 1994 relative à l'adaptation de certaines règles d'attribution des subventions, les locaux qui, après travaux, sont affectés à un usage professionnel ou commercial ne peuvent plus être subventionnés par l'ANAH. De même, les logements loués dans le cadre d'un bail commercial ne sont plus subventionnés par l'agence, à moins que la partie d'habitation ne soit détachée du bail commercial pour faire l'objet d'un bail d'habitation distinct. La taxe additionnelle au droit de bail était, quant à elle, applicable aux locaux loués situés dans des immeubles bâtis achevés depuis quinze ans au moins au premier jour de la période d'imposition, y compris lorsqu'ils avaient fait l'objet de travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction exclus des charges déductibles pour la détermination des revenus fonciers et financés avec le concours de l'ANAH. Les locaux loués à un usage professionnel ou commercial ou les locaux à usage mixte, situés dans des immeubles achevés depuis au moins quinze ans, étaient assujettis à la taxe additionnelle pour l'ensemble des baux, indépendamment du versement de subventions de la part de l'ANAH. Il n'est pas envisagé de modifier la loi sur ce point. En effet, depuis la période d'imposition qui s'est ouverte en 1987, la taxe additionnelle au droit de bail était perçue non plus au profit de l'ANAH mais au profit de l'Etat. Conformément aux principes généraux du droit budgétaire, cette taxe ne faisait plus l'objet d'une affectation à une dépense particulière, et aucune corrélation ne pouvait donc plus être effectuée entre le produit de la taxe additionnelle et

les versements effectués par l'Etat au profit de l'ANAH. La taxe additionnelle était en principe à la charge du bailleur. Cela étant, la loi prévoyait que, sauf convention contraire, la taxe était supportée à concurrence de la moitié par le locataire lorsqu'elle était due au titre de locaux loués à usage commercial situés dans des immeubles comportant, à concurrence de la moitié au moins de leur superficie totale, des locaux loués affectés à usage d'habitation ou à l'exercice d'une profession. Les mêmes règles sont applicables à la contribution additionnelle à la contribution annuelle représentative du droit de bail instituée par l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998, qui s'est substituée à la taxe additionnelle au droit de bail.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Morin](#)

Circonscription : Eure (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29695

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mai 1999, page 2763

Réponse publiée le : 13 septembre 1999, page 5368