



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 33133

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le fait que la modification de la taxe de droit au bail entraîne un cumul de cotisations pour les propriétaires sur une période très courte. Elle souhaiterait qu'il lui indique dans quelles conditions les propriétaires peuvent imputer la superposition de cette taxe dans le cadre des charges locatives.

Texte de la réponse

La réforme du droit de bail prévue à l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 a eu pour objet de simplifier les formalités administratives pour les propriétaires bailleurs qui devaient précédemment déposer chaque année, en octobre, une déclaration spécifique complexe. Le choix a été fait de leur demander de mentionner seulement les loyers encaissés sur leur déclaration de revenus, le montant des nouvelles contributions étant ensuite automatiquement calculé et figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu. Cette réforme n'était possible qu'à la condition de calculer les nouvelles contributions sur les loyers de l'année civile précédente, comme l'impôt sur le revenu, alors que l'ancien droit de bail était calculé sur les loyers de la période du 1er octobre au 30 septembre courant. Ce changement a entraîné une superposition des bases d'imposition pour les loyers encaissés entre le 1er janvier 1998 et le 30 septembre 1998. Mais il ne s'agit en aucun cas d'une double imposition comme l'a d'ailleurs clairement indiqué le Conseil constitutionnel. La réforme est bien neutre pour les bailleurs qui n'interrompent pas la location de leur bien. Une rupture de la neutralité de la réforme apparaît cependant en cas d'interruption de la location. C'est pourquoi la loi a institué un dispositif permettant au propriétaire bailleur 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. Le remplacement du 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 annuelle représentative du droit de bail 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 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 de finances rectificative pour 1998 que le bailleur peut récupérer auprès de son locataire la contribution annuelle 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. Enfin, le Gouvernement propose, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2000, de supprimer sur deux ans la contribution annuelle représentative du droit de bail. L'article 6 de ce projet de loi, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, prévoit la suppression de cette contribution dès le 1er janvier 2000 pour les locations dont le loyer payé en 1999 n'a pas excédé 36 000 francs. Pour les autres locations, la suppression interviendrait à compter du 1er janvier 2001. La contribution additionnelle, qui est due sur les loyers des immeubles achevés depuis au moins quinze ans, serait maintenue. Par ailleurs, les modalités de restitution du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail afférents aux loyers courus du 1er janvier au 30 septembre 1998 - lorsque ces loyers ont été également assujettis, au titre de l'année 1998, à la contribution annuelle représentative du droit de bail et à la contribution additionnelle - seraient

simplifiées. La restitution s'effectuerait sous la forme d'un crédit d'impôt après que les contribuables auront indiqué à l'administration la base du droit de bail et de la taxe additionnelle dont ils peuvent prétendre au remboursement. En ce qui concerne le droit de bail, la restitution interviendrait en totalité au cours de l'année 2000 pour les personnes dont le montant total, en 1999, des recettes soumises à la contribution annuelle représentative du droit de bail n'aurait pas excédé 60 000 francs. Pour les autres contribuables, elle aurait lieu en 2001. S'agissant de la taxe additionnelle au droit de bail, le crédit d'impôt afférent à la base d'imposition de 1998 s'imputerait sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la cessation ou de l'interruption de la location du bien, quelle que soit la durée de cette interruption.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33133

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 juillet 1999, page 4365

Réponse publiée le : 3 janvier 2000, page 63