



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## politique fiscale

Question écrite n° 57386

### Texte de la question

M. Jean Briane attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la situation des propriétaires immobiliers qui, voyant une reprise économique améliorer la situation de la plupart de leurs locataires (surtout commerciaux), s'inquiètent de la stagnation des loyers perçus (indice du coût de la construction pas adapté) et du peu de mesures de simplification et de réduction de la fiscalité immobilière. Une commission ministérielle avait d'ailleurs étudié la formation d'un indice plus juste où interviendrait l'indice du coût de la vie, le coût de la construction, le SMIC, le RMI et autres éléments de la vie courante comme le montant des retraites et prestations familiales. En matière de fiscalité immobilière, si le droit de bail vient d'être supprimé à la satisfaction des locataires, comme la TADB remplacée par la CACRDB additive à une CRDB, la TADB, indûment perçue sur les loyers des trois premiers trimestres 1998, devrait être remboursée par un crédit d'impôt sur l'IGR payable fin 2001 sans condition de départ des locataires en place en 1998. La contribution annuelle sur les revenus locatifs (CARL) devrait être supprimée pour l'année 2001 comme l'ont été le droit de bail et autres contributions. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour simplifier les formalités et assouplir la fiscalité immobilière des propriétaires immobiliers afin de mieux leur permettre d'entretenir, de moderniser et de compléter le parc des immeubles locatifs.

### Texte de la réponse

Le parc locatif privé participe à la politique du logement menée par le Gouvernement, visant à offrir aux ménages un large choix pour se loger dans des conditions adaptées à leurs ressources. Pour que ce parc puisse être préservé et s'agrandir, le rôle économique et social du bailleur privé doit être reconnu et une rentabilité correcte doit être assurée à son investissement. C'est pourquoi le Gouvernement a mis en place depuis plus de trois ans plusieurs mesures permettant d'alléger de manière significative la charge fiscale des propriétaires bailleurs : création du statut du bailleur privé, allègement des droits de mutations à titre onéreux, baisse du taux de la TVA applicable aux travaux immobiliers, création puis extension du régime simplifié d'imposition des revenus fonciers. Ce dernier dispositif, ou régime « micro-foncier », simplifie au maximum les obligations déclaratives des propriétaires bailleurs titulaires de revenus fonciers d'un montant annuel inférieur à 60 000 francs en leur permettant d'inscrire directement sur leur déclaration de revenus le montant du revenu brut perçu. Le revenu net foncier imposable est ensuite calculé automatiquement par application d'un abattement forfaitaire de 40 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Concernant la contribution représentative du droit de bail (CRDB) et la contribution additionnelle (CACRDB), la loi de finances pour 2000 a supprimé la CRDB pour tous les revenus locatifs perçus à compter du 1er janvier 2001. Le Gouvernement n'a pas souhaité la suppression de la contribution additionnelle (CACRDB) due par les bailleurs, qui prendra la forme à compter de 2001 d'une contribution autonome sur les revenus des immeubles achevés depuis plus de quinze ans, dénommée contribution sur les revenus locatifs. Une telle mesure aurait pour effet de priver le budget de l'Etat d'une recette fiscale de plus de trois milliards de francs par an, alors que les priorités en matière de baisse des impôts ont, après les mesures précitées, porté sur d'autres prélèvements obligatoires, dont la taxe d'habitation et l'impôt sur le revenu. S'agissant de l'indice du coût de la construction, il est

actuellement utilisé pour la révision annuelle des loyers dans le parc locatif privé régi par la loi n° 89-469 du 6 juillet 1989 et pour celle des loyers maximum des logements du parc locatif social. Une réflexion sur une éventuelle modification de cet indice tenant compte, notamment, de l'évolution réelle des coûts de la gestion locative a été envisagée dans le cadre de la commission nationale de concertation il y a quelques années, mais n'a pas abouti. Une nouvelle étude sur la modification de l'indice vient cependant d'être lancée. Il convient néanmoins de souligner que cet indice ne s'applique qu'aux révisions annuelles du loyer en cours de bail et que les bailleurs privés ont la possibilité, à chaque renouvellement de bail, d'augmenter les loyers manifestement sous-évalués en allant au-delà de la limite résultant de l'indexation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean Briane](#)

**Circonscription :** Aveyron (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 57386

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 février 2001, page 744

**Réponse publiée le :** 7 mai 2001, page 2733