ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 100107

Texte de la question

M. Jean-Paul Anciaux attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les nouvelles dispositions qui semblent pénaliser le loueur privé, lorsque celui-ci gère personnellement ses biens immobiliers. La suppression de la déduction forfaitaire de 40 % permet-elle d'accorder une déduction de frais de dossier correspondant aux frais de téléphones, courriers, déplacements, annonces... ? Il souhaiterait donc qu'il lui indique les dispositions prévues sur ce sujet.

Texte de la réponse

Les aménagements apportés à la catégorie des revenus fonciers constituent l'un des aspects de la réforme de l'impôt sur le revenu prévue par la loi de finances pour 2006. Cette réforme vise essentiellement à alléger le poids de l'impôt sur le revenu, à rendre celui-ci plus lisible par la diminution du nombre de tranches du barème et l'intégration des effets de l'abattement de 20 %, applicable à certains revenus professionnels ou pensions de retraite. Ainsi, les revenus fonciers, qui ne bénéficiaient pas jusqu'à présent de l'abattement de 20 %, font l'objet de mesures de correction à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006. Le législateur s'est toutefois attaché à calibrer ces ajustements afin que les bailleurs privés ne soient pas pénalisés. Pour les bailleurs qui relèvent du régime « micro-foncier », la mesure de correction prend la forme d'une baisse du taux de l'abattement de 40 % à 30 %. Une correction exacte aurait toutefois dû conduire à fixer un taux d'abattement inférieur. L'impact de la réforme en matière de prélèvements sociaux et le souhait de tenir compte de la situation des petits bailleurs ont conduit à privilégier une baisse modérée de cet abattement. Il est rappelé que cet abattement est réputé représenter l'ensemble des charges de la propriété et que, à ce titre, aucune charge ne peut être prise en compte pour son montant réel. Toutefois, dans les hypothèses où l'abattement forfaitaire s'avérerait insuffisant, les contribuables conservent la possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers, et donc de procéder à la déduction des frais exposés pour leur montant réel. À cet égard, pour les bailleurs qui relèvent du régime réel d'imposition, la mesure de correction liée à l'adoption de la réforme de l'impôt sur le revenu prend la forme d'une suppression de la déduction forfaitaire de 14 % au profit de la déduction pour leur montant réel des principales charges que cette déduction était réputée couvrir. Ainsi, le e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts autorise la déduction des frais de gestion, fixés à 20 euros par local, majorés, lorsque ces dépenses sont effectivement supportées par le propriétaire, des frais de rémunération des gardes et concierges, des frais de procédure et des frais de rémunération, honoraires et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Jean-Paul Anciaux
Circonscription : Saône-et-Loire (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 100107

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE100107

Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 juillet 2006, page 7432
Réponse publiée le : 29 août 2006, page 9092