



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 21974

Texte de la question

M. Christian Vanneste souhaite appeler l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur la suppression des exonérations aux propriétaires de logements sociaux. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement complétée par l'article 11, V de la loi de finances pour 2002, supprime les exonérations à compter des impositions de revenus 2001, des propriétaires de logements sociaux. Ce dispositif pris à la lettre tend à faire soumettre à l'impôt les associations propriétaires de logements qui les mettent à disposition de personnes à ressources faibles ou nulles. En effet, ces associations reçoivent des loyers ou allocations personnalisées de loyers par les CAF, les régions, ou l'Etat qui pourraient entrer dans la base brute des revenus imposables des propriétés bâties. Ne serait-il pas plus naturel de revenir aux principes antérieurs à la loi de 1990 et considérer que les associations agissant pour compte de l'Etat dans des domaines sociaux, d'accueil, de sauvegarde, soient exonérées de cette imposition ? En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'informer des mesures qui peuvent être envisagées.

Texte de la réponse

Le V de l'article 11 de la loi de finances pour 2002 a supprimé le dispositif prévu par l'article 15 bis du code général des impôts qui prévoyait l'exonération des revenus tirés de la location de logements à des personnes défavorisées. Le régime d'exonération a été remplacé, pour les logements donnés en location nue pendant au moins trois ans à des personnes aux revenus très modestes ou à des organismes sans but lucratif qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées et qui sont agréés à cet effet, par un régime de taxation assorti d'une déduction forfaitaire calculée sur le revenu brut foncier dont le taux est porté à 60 %. Cet avantage fiscal appelé dispositif « Lienemann » est subordonné à des conditions tenant aux ressources du locataire et au montant des loyers. Les associations propriétaires de logements peuvent bénéficier de ce régime qui a modernisé le dispositif d'encouragement à la location dans le secteur social. La mesure d'exonération d'impôt n'était plus en effet considérée comme suffisamment attractive dès lors que, par définition, elle interdisait la déduction des charges de la propriété (travaux de réparation ou d'amélioration, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.) et par suite, la constatation d'un déficit foncier imputable sur le revenu global. En outre, la condition relative à la qualité du locataire (titulaire du RMI, étudiant boursier) a été remplacée par une condition tenant aux ressources du locataire ce qui rend l'avantage moins discriminant et plus souple lors du choix du locataire par le propriétaire.

Données clés

Auteur : [M. Christian Vanneste](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21974

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juillet 2003, page 5508

Réponse publiée le : 17 février 2004, page 1212