



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 9069

Texte de la question

M. Christian Estrosi appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur la déduction du revenu foncier des frais de procédure exposés par le propriétaire d'un bien immobilier donné en location, et qui rencontre des difficultés pour le recouvrement des loyers. En effet, en matière de revenu foncier, il est prévu une déduction forfaitaire pour frais divers fixée à 14 % des recettes issues du bien loué. Or, en l'absence d'encaissement de loyers, le bailleur ne peut appliquer la déduction susmentionnée, alors qu'il est conduit à supporter d'importants frais de procédure (honoraires d'huissiers, d'avocats). Il faut ajouter que les propriétaires sont tenus de recourir à ces procédures pour faire valoir leurs droits, mais aussi - comme l'a précisé le Conseil d'Etat (arrêt du 10 juillet 1989, requête n° 60-918) - pour bénéficier du système du quotient qui permet de conserver une progressivité de l'impôt sur le revenu dans l'hypothèse de revenus différés qui, en l'espèce, correspondent à des loyers dus pour plusieurs années écoulées et versés au cours d'une seule année. Par conséquent, il lui demande quelles dispositions il compte proposer pour permettre au bailleur de déduire de ses revenus les frais engagés pour obtenir le paiement de loyers ou l'éviction de l'occupant défaillant, alors que le bien loué n'a procuré aucune recette.

Texte de la réponse

Les recettes à retenir pour déterminer le revenu brut foncier sont celles qui ont été effectivement encaissées au cours de l'année d'imposition. Par suite, les loyers venus à échéance en cours d'année mais demeurés impayés n'ont pas à être déclarés. Les frais de procédure évoqués par l'auteur de la question constituent des frais de gestion qui, à ce titre, sont pris en compte pour la détermination des revenus fonciers au moyen de la déduction forfaitaire calculée sur le montant des revenus bruts déclarés. La circonstance que les loyers impayés ne figurent pas dans le revenu brut n'autorise cependant pas le propriétaire à recourir à un autre mode de déduction des charges réputées couvertes par cette déduction. Elle ne légitimerait d'ailleurs nullement une telle mesure. En effet, le régime de la déduction forfaitaire a été adopté pour des raisons de simplicité et s'avère en général très favorable aux contribuables. Le taux de la déduction forfaitaire a été calibré de manière à permettre, en moyenne, de couvrir l'ensemble des charges qu'elle représente. L'impact de cette déduction ne saurait donc être mesuré annuellement mais sur la période de location de l'immeuble. Dans des conditions normales d'utilisation et sur plusieurs années, la déduction forfaitaire ne pénalise pas les bailleurs d'immeubles. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles et pendant de courtes périodes que les frais réellement engagés sont susceptibles d'excéder les montants forfaitaires admis en déduction. Une possibilité de déduction des frais de procédure pour leur montant réel romprait l'équilibre de ce dispositif et ne peut être envisagée. Par ailleurs, le propriétaire qui ne percevrait plus aucun revenu au cours de l'année d'imposition en raison de la défaillance de son locataire conserve la possibilité, s'il est en mesure de prouver qu'il a effectué toutes les diligences nécessaires pour assurer le recouvrement des loyers impayés, de faire état de l'ensemble des charges foncières dont l'article 31 du code général des impôts prévoit la déduction pour leur montant réel (dépenses d'entretien ou d'amélioration ; frais réels de gérance ; impôts déductibles ; intérêts des emprunts...). Le déficit en résultant s'impute, pour la fraction qui ne provient pas des intérêts d'emprunts, sur son revenu global dans la limite de 10

700 euros. Enfin, il existe déjà des dispositifs qui permettent aux propriétaires bailleurs d'atténuer les risques de la location. Ainsi, lorsqu'ils souscrivent des contrats d'assurances dont l'objet est notamment de couvrir les risques de loyers impayés, les primes y afférentes sont prises en compte pour leur montant réel, y compris lorsque le contrat comporte également la garantie d'autres risques, dès lors que la fraction des primes destinées à couvrir le risque de loyers impayés est distinguée. Les indemnités qui sont versées en exécution de ces contrats doivent être déclarées au titre des revenus fonciers de l'année de leur encaissement. Il est bien entendu fait application de la déduction forfaitaire sur ces indemnités. Ces dispositions répondent aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9069

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 23 décembre 2002, page 5065

Réponse publiée le : 3 mars 2003, page 1594