



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 94844

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur la possibilité de relever le montant des revenus locatifs permettant de les déclarer sous le régime du « micro-foncier ». Ce régime de déclaration des revenus locatifs a été salué par les petits propriétaires bailleurs comme une réelle avancée. Mais le plafond de 15 000 euros, fixé par la loi de finances pour 2002, n'a pas été réévalué depuis. De nombreux petits bailleurs basculent de ce fait dans le régime réel, ce qui explique la réticence de certains à investir ou à louer. Il lui demande s'il serait possible de réévaluer ce plafond en tenant compte de l'évolution de l'indice des loyers ou, à tout le moins, de lisser l'effet de seuil dû au dépassement de ce plafond.

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 et à le rendre 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 Gouvernement s'est toutefois attaché à calibrer ces ajustements de manière à ce 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 le Gouvernement à privilégier une baisse modérée de cet abattement. Pour les bailleurs qui relèvent du régime réel d'imposition, la mesure de correction 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. Cette disposition est favorable et plus juste puisqu'elle autorise notamment la déduction des frais de procédure judiciaire qui pouvaient être insuffisamment pris en compte au travers d'une déduction qui est fonction des loyers encaissés. Elle est également plus simple puisqu'elle supprime la distinction entre frais de gestion et frais de gérance, source de très nombreux contentieux et autorise la déduction pour leur montant réel de l'ensemble des frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles. Une déduction de 20 euros par local est également applicable afin de tenir compte des petits frais divers (téléphone, correspondances...). Par ailleurs, cette réforme d'ensemble a été l'occasion de supprimer la contribution sur les revenus locatifs pour les personnes physiques détenant leur bien directement ou par l'intermédiaire d'une société civile dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. Outre le fait que cette contribution a perdu l'essentiel de sa justification, cette mesure s'inscrit dans le sens d'une plus grande justice et d'une meilleure lisibilité de notre système fiscal par un affichage du taux réel de l'impôt. Ainsi, prise dans son ensemble, cette réforme aboutira à un allègement de l'impôt sur le revenu des bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Michel Piron](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94844

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mai 2006, page 5293

Réponse publiée le : 2 janvier 2007, page 92