



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 98247

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la fiscalité immobilière. D'après une récente enquête, les 2/3 des propriétaires ne veulent plus investir, découragés principalement par la lourdeur de la fiscalité et de la réglementation. Alors que sévit en France une grave crise du logement, les investisseurs immobiliers ont pourtant un rôle important à jouer, le parc locatif privé logeant 55 % des locataires. En conséquence, il demande quelles mesures il envisage de prendre afin de réduire et de simplifier l'accumulation de fiscalité et de réglementation décourageante pour un grand nombre d'investisseurs immobiliers.

Texte de la réponse

Les aménagements apportés à la catégorie des revenus fonciers ont constitué l'un des aspects importants de la réforme de l'impôt sur le revenu prévue par la loi de finances pour 2006. Cette réforme a visé 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 %, ont fait 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, non seulement, les bailleurs privés ne soient pas pénalisés, mais aussi qu'ils puissent bénéficier de mesures plus favorables dans la majorité des situations. Ainsi, 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. 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. Il convient également de souligner les aménagements proposés par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « engagement national pour le logement » qui visent à améliorer l'offre de logements en facilitant la libération du foncier dans certaines zones. Ainsi, la déduction du revenu imposable

à l'impôt sur le revenu au titre de l'amortissement « Robien » applicable aux logements neufs est aménagée, pour les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006, pour recentrer le dispositif et éviter l'inadaptation de certaines constructions de logements aux spécificités locales du marché locatif. Parallèlement, un nouvel avantage fiscal est mis en place pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2006. Ce nouveau dispositif « Borloo » vient compléter le dispositif « Robien » lorsque le logement neuf est donné en location à titre d'habitation principale dans le secteur « intermédiaire ». Le propriétaire bailleur qui se place sous le bénéfice de ces dispositifs peut ainsi pratiquer une déduction au titre de l'amortissement pouvant atteindre 65 % du prix de revient de son logement. Par ailleurs, la loi portant engagement national pour le logement crée une déduction spécifique en faveur des logements vacants remis en location entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2007. Cette déduction des revenus fonciers est égale à 30 % des revenus bruts perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du bail. L'ensemble de ces dispositions va dans le sens des préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98247

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 juin 2006, page 6721

Réponse publiée le : 7 novembre 2006, page 11599