



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14886

Texte de la question

M. Thierry Lazaro attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la multiplication des contrôles et diagnostics que doivent réaliser les propriétaires d'un immeuble d'habitation à usage locatif. Lorsque ces bailleurs ne sont propriétaires que d'un seul bien immobilier, fruit des économies réalisées tout au long d'une existence laborieuse, et disposent de ressources limitées, les coûts cumulés de ces contrôles et diagnostics peuvent amputer leurs revenus. Si la finalité de ces contrôles et diagnostics consiste bien évidemment à assurer la sécurité des locataires, il la prie de bien vouloir lui donner son avis sur l'opportunité d'organiser un allègement fiscal de ces dépenses dans le cadre de la déclaration des revenus fonciers résultant de ces locations.

Texte de la réponse

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction modifie la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et institue l'obligation pour le bailleur de fournir un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique, dont la durée de validité est fixée à dix ans ; le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), qui doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location (article L. 1334-7 du code de la santé publique), uniquement pour les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949. De plus, lorsqu'un constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau ; l'état des risques naturels et technologiques, dans certaines zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité. L'état doit être établi moins de six mois avant la date de signature du contrat de location. Il peut être obtenu en mairie ou en direction départementale de l'équipement, sans intervention d'un diagnostiqueur. Il apparaît donc que seuls deux diagnostics font l'objet de l'intervention d'un diagnostiqueur et que le CREP est demandé dans un nombre limité de cas. D'un point de vue fiscal et pour les bailleurs propriétaires d'un seul bien immobilier, il est fort probable que les revenus annuels tirés de la location de celui-ci soient inférieurs à 15 000 euros et qu'à ce titre ils entrent dans le cadre spécifique du micro-foncier qui prévoit, sans justificatif, un abattement de 30 % sur les loyers perçus avant application du taux marginal d'imposition. De manière concrète, le coût de ces diagnostics est donc inclus dans l'abattement forfaitaire prévu dans le cadre du régime micro-foncier et ne fera pas l'objet d'une prise en compte spécifique. Pour les contribuables dont les revenus annuels tirés de la location sont supérieurs à 15 000 euros, ils peuvent déduire, en totalité, au titre des dépenses de réparation et d'entretien, les frais de recherche et d'analyse rendus obligatoires par la réglementation, notamment les diagnostics relatifs au CREP. Ces dispositions sont donc suffisantes au regard des dépenses réelles engagées lors d'une location, eu égard au nombre limité de diagnostics, à leur domaine d'application et à leur durée de validité.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Lazaro](#)

Circonscription : Nord (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14886

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 451

Réponse publiée le : 26 août 2008, page 7436