



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 16541

Texte de la question

M. Jean-Claude Beaulieu attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la situation des propriétaires bailleurs dont les revenus fonciers constituent un complément de ressources. Jusqu'à la déclaration des revenus pour l'année 2005, les intéressés pouvaient déduire forfaitairement, à la rubrique « frais et charges » de la déclaration 2044, 14 % du montant des loyers perçus pour couvrir les frais divers. Désormais, ce dispositif a été remplacé par un régime d'imposition au réel ne comportant qu'une déduction forfaitaire de 20 € par local loué destinée à couvrir les frais de gestion, qui pénalise fortement les plus petits propriétaires pour lesquels les revenus fonciers constituent un complément de revenus très important. La somme étant manifestement sous-évaluée, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si une correction du dispositif sous la forme d'une réévaluation ou de la possibilité de se baser sur les frais réellement engagés (sous réserve de produire des justificatifs) est actuellement envisagée.

Texte de la réponse

Les aménagements apportés aux modalités de détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu constituent l'un des aspects de la réforme de cet impôt adoptée 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 de l'abattement de 20 %, font l'objet d'aménagements à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006. Pour les revenus fonciers déterminés selon le régime réel d'imposition, l'aménagement 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, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles. En outre, une déduction, d'un montant de 20 euros pour chaque local donné en location, est également applicable afin de tenir compte des petits frais divers (téléphone, correspondances...). Cette disposition a notamment pour objet d'éviter la conservation par le contribuable, et le contrôle par l'administration, de pièces justificatives pour des dépenses dont le montant est en général faible. Il n'est donc pas envisagé de procéder à une revalorisation de la déduction forfaitaire prévue pour ces frais, ni d'en permettre la déduction pour leur montant réel. 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 avait 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 devrait se traduire par un allègement de l'impôt dû par

les propriétaires-bailleurs. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Beaulieu](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16541

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 février 2008, page 1095

Réponse publiée le : 8 juillet 2008, page 5939