



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 2766

Texte de la question

M. Christophe Priou attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la situation des petits propriétaires bailleurs qui souhaitent compléter leur retraite par des revenus fonciers. En effet, jusqu'à la déclaration des revenus sur 2005, dans la rubrique « frais et charges » de la déclaration 2044, les propriétaires pouvaient déduire forfaitairement 14 % du montant des loyers reçus. Or, dans le cadre de la loi de finances pour 2006, il a été décidé de supprimer la déduction forfaitaire de 14 % sur les loyers, qui a été remplacée par un régime d'imposition au réel. Cette modification de la loi de finances a pour effet de pénaliser un grand nombre de petits propriétaires bailleurs, parfois commerçants ou artisans, ne pouvant prétendre qu'à une toute petite retraite, et qui ont fait souvent de gros sacrifices durant toute leur vie en investissant dans du locatif pour compléter leurs revenus à l'heure de la retraite. Il lui demande donc quelles mesures fiscales pourront être prises en la matière, en suivant ainsi l'engagement du Président de la République et de l'ensemble de la majorité pour rendre du pouvoir d'achat et relancer la croissance.

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 mise en place 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 bailleurs qui relèvent du régime « micro-foncier », l'aménagement 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 les pouvoirs publics à privilégier une baisse modérée de cet abattement. Pour les bailleurs qui relèvent du 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. 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. Christophe Priou](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2766

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 août 2007, page 5206

Réponse publiée le : 2 octobre 2007, page 5987