



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

assiette

Question écrite n° 10606

Texte de la question

M. Gérald Darmanin interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les propositions du *Think Tank* « Cartes sur table », et notamment sur la proposition visant à soumettre à l'impôt sur le revenu les « revenus fictifs » que constitue l'absence de loyer pour les propriétaires ayant remboursé leur emprunt. En effet, à l'occasion des cents premiers jours du quinquennat de François Hollande, le *Think Tank* « Cartes sur table » a publié les 100 mesures à mettre en œuvre. Parmi ces mesures figure celle mentionnée ci-dessus visant à faire payer un loyer fictif aux propriétaires ayant terminé de rembourser leur emprunt. Sachant que pour la majorité des propriétaires, l'accession à la propriété se fait au prix de sacrifices financiers et implique nécessairement le paiement de la taxe foncière, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur ce sujet, qu'il espère, bien évidemment, défavorable.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts, les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Cela étant, l'imposition des contribuables propriétaires de leurs logements sur un revenu fictif équivalent au loyer économisé a déjà été pratiquée. En effet, jusqu'en 1965, la législation française taxait sur la base d'un revenu fictif le propriétaire qui se réservait la jouissance d'un logement. Cette mesure visait à assurer, sur le plan des principes, l'égalité entre celui qui, pour se loger, était obligé d'engager une dépense substantielle par le paiement d'un loyer et celui qui, propriétaire de son logement, économisait la valeur de son loyer. Cette législation, prévoyant l'imposition du propriétaire à raison du loyer qu'il économisait, soulevait de nombreux problèmes. Ainsi, sur le plan technique, se posait la question de la détermination du loyer à prendre en compte et, par suite, celle de l'évaluation de la valeur locative des logements en cause. Sur le plan budgétaire, l'imposition du loyer économisé par le propriétaire avait pour contrepartie logique la déduction des charges afférentes au logement. Dans cette hypothèse, le loyer effectivement imposable se trouvant en définitive significativement réduit, le Trésor était perdant. Enfin, sur le plan économique, l'imposition d'un loyer fictif constituait un frein à l'acquisition de logements. C'est la raison pour laquelle la loi de finances pour 1965 (n° 64-1279 du 23 décembre 1964) a posé le principe de l'exonération des logements dont les propriétaires se réservent la jouissance. L'inégalité qui existe entre le locataire et le propriétaire de son logement doit en tout état de cause être relativisée puisque, même s'il n'acquiesce pas de loyer, ce dernier supporte néanmoins, outre les charges financières, s'il a financé son acquisition au moyen d'un emprunt, des dépenses spécifiques auxquelles n'est pas tenu le locataire : impôts fonciers, charges de copropriété, le cas échéant, et de manière générale, l'intégralité des dépenses d'entretien et de réparation du bien.

Données clés

Auteur : [M. Gérald Darmanin](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10606

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6629

Réponse publiée au JO le : [26 février 2013](#), page 2250