



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Politique fiscale

Question écrite n° 15047

Texte de la question

M Jean-Michel Dubernard attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, sur les contrats d'assurance mis à la disposition des propriétaires louant leurs biens immobiliers, couvrant en cas d'insolvabilité des locataires, la perte des loyers, le remboursement des frais de la procédure d'expulsion (huissiers, avocats), la réparation des détériorations immobilières commises par le locataire. Les primes de ces assurances, qui supportent la taxe sur les conventions d'assurance au taux de 9 p 100, sont facturées par l'administrateur d'immeubles au propriétaire. Il lui demande : 1o Si les primes visées ci-dessus sont fiscalement déductibles des revenus fonciers du propriétaire bailleur ou si elles sont couvertes par la déduction forfaitaire ; 2o Si l'indemnité d'assurance perçue à la suite de la réalisation du risque par le propriétaire constitue une recette foncière imposable. 3o Si l'administrateur de biens doit facturer le coût de l'assurance comme honoraires supplémentaires de gestion, ces dernières supportant alors la TVA ou refacturer le coût de l'assurance sans paiement de la TVA sur la prime (qui a déjà supporté la taxe d'assurance) ; 4o Si, au cas ou en annexe au mandat de gestion, l'administrateur de biens se porte lui-même du croire du paiement des loyers et charges vis-à-vis de ses mandants moyennant une augmentation de ses honoraires, l'administrateur de biens est obligé de se réassurer franc par franc pour les risques que lui fait courir la garantie du du croire délivrée. Il lui demande enfin si le coût payé par le propriétaire pour la garantie du du croire délivrée doit être considéré comme honoraires supplémentaires de gestion et à ce titre supporter la TVA.

Texte de la réponse

Reponse. - 1o Les primes relatives aux contrats d'assurance souscrits par les propriétaires d'immeubles urbains ne peuvent pas, quel que soit leur objet, être déduites pour leur montant réel des revenus fonciers. Ces primes sont en effet comprises dans la déduction forfaitaire prévue à l'article 31-1 (1o, e) du code général des impôts ; 2o les indemnités d'assurance perçues en exécution d'un contrat couvrant les risques d'insolvabilité ou d'expulsion des locataires constituent un revenu foncier imposable au sens de l'article 29 du code précité. En revanche, n'ont pas à être incluses dans les revenus fonciers les indemnités d'assurance perçues en raison des détériorations immobilières commises par les locataires. Dans ce cas, les frais de remise en état des locaux couverts par l'indemnité d'assurance ne peuvent être déduits des revenus fonciers des lors que le propriétaire n'en supporte pas effectivement la charge ; 3o les règles de taxe sur la valeur ajoutée applicables aux administrateurs de biens qui souscrivent au profit de leurs clients une assurance couvrant les pertes de loyers, les frais de procédure d'expulsion et les détériorations de l'immeuble, dépendent des termes du contrat de mandat conclu avec ceux-ci. Ainsi, les sommes versées par les bailleurs d'immeubles ne sont pas à comprendre dans la base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée des administrateurs de biens des lors que ces sommes correspondent au remboursement de dépenses engagées sur l'ordre et pour le compte des bailleurs auprès des compagnies d'assurances, que les dépenses donnent lieu à une reddition de comptes précise et sont justifiées dans leur nature et leur montant auprès du service des impôts (art 267-II §2o du code général des impôts). À défaut de respecter ces conditions, les sommes en cause doivent être soumises à la TVA au taux de 18,60 p 100 ; 4o placer ici la réponse de la direction des assurances D'autre part, lorsque le mandat conclu entre

l'administrateur de biens et son client comporte une convention de ducroire par laquelle l'administrateur de biens garantit au bailleur d'immeuble, moyennant une remuneration, l'execution des principales obligations souscrites par les locataires, les sommes perçues par l'administrateur de biens pour assurer ce service supplementaire constituent des honoraires imposables de plein droit a la TVA.

Données clés

Auteur : [M. Dubernard Jean-Michel](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15047

Rubrique : Impots et taxes

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 juin 1989, page 2872