



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail

Question écrite n° 21467

Texte de la question

M. Christian Martin souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le fait que, souvent, les logements foyers, en tout cas en Maine-et-Loire, sont construits ou plus exactement ont été construits par un organisme d'HLM avec des crédits PLA, pour le compte d'un CCAS communal qui en assume la gestion seul ou par une association loi 1901 qui intervient alors dans le cadre d'une convention de gestion en agissant comme mandataire du CCAS. Le CCAS ou son mandataire perçoivent les loyers des différents locataires, le mandataire les reversant dans ce cas au CCAS, loyers diminués, bien sûr, des frais de fonctionnement propres à l'établissement. Le CCAS reverse les sommes perçues à l'organisme d'HLM, sommes correspondant très exactement au remboursement des charges afférentes à l'ensemble des emprunts, aux frais généraux du propriétaire, à la provision pour grosses réparations et au montant de la prime d'assurance. La difficulté réside dans la cascade des droits au bail exigés par les centres des impôts, fiscalité immobilière. En tant que gestionnaire et locataire principal des locaux du logement foyer, le CCAS ou l'association loi 1901 gestionnaire sont considérés comme ayant consenti des sous-locations aux résidents. A ce titre, il leur est demandé une taxe annuelle au droit au bail sur le montant de l'indemnité d'occupation qui correspond non seulement aux charges ci-dessus précisées mais aussi aux frais de fonctionnement de l'établissement, ce qui paraît pour le moins illogique. En revanche, les locaux sont exonérés de la taxe additionnelle. Cependant, si l'association gestionnaire ou le CCAS étaient agréés au titre de l'aide sociale, le droit au bail ne serait plus exigible. Les conseils généraux, dont le budget social de leur département est déjà très important, ne veulent pas entrer dans cette démarche. Il faut signaler aussi que certaines personnes de ces logements foyers perçoivent la PSD. Quelquefois, au bout de cinq ans de présence dans un logement foyer, une personne est admise à l'aide sociale. Parallèlement, le propriétaire des locaux, l'organisme d'HLM qui a confié à un CCAS ou à une association la gestion du logement foyer, se voit réclamer par le centre des impôts un droit au bail qu'il faut donc ajouter à la somme versée par le gestionnaire à l'organisme HLM constructeur. En conséquence, le locataire doit payer deux fois le droit au bail, une première fois par le CCAS ou l'association gestionnaire, une deuxième fois par l'organisme HLM constructeur. Il y a donc une double imposition du droit au bail majorant ainsi les loyers des personnes qui, la plupart du temps, arrivent déjà avec du mal à payer les sommes demandées pour les logements foyers dans le monde rural, étant donné la faiblesse du montant de leurs retraites. Peut-on espérer un affranchissement total du droit au bail pour les logements foyers ou tout au moins pour qu'il n'y ait plus qu'un seul droit au bail ?

Texte de la réponse

L'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 supprime le droit de bail et la taxe additionnelle au droit de bail pour les loyers courus à compter du 1er octobre 1998 et crée une contribution annuelle représentative du droit de bail et une contribution additionnelle à cette dernière, assises sur les loyers encaissés à compter du 1er janvier 1998. Ces contributions sont définies respectivement aux articles 234 bis et 234 nonies du code général des impôts. L'article 234 bis précité assujettit à la contribution annuelle représentative du droit de bail les revenus des locations d'immeubles résultant de baux écrits ou verbaux, ou de sous-baux. Le sous-bail est un

contrat par lequel le locataire (locataire principal) loue tout ou partie de la chose à des conditions qui peuvent être différentes de celles qui lui ont été consenties. Le sous-bail crée, entre les contractants, des rapports de bailleur à preneur. Les revenus provenant des sous-baux sont, par conséquent, soumis à la contribution annuelle représentative du droit de bail, de façon distincte et indépendante de ceux provenant de la location principale. Il n'est pas envisagé de modifier ces règles d'imposition qui sont juridiquement fondées et ceci d'autant moins que les dispositions légales permettent d'exonérer de la contribution annuelle représentative du droit de bail les revenus de certains baux ou sous-baux conclus en faveur des personnes défavorisées. En application des dispositions du 6/ du II de l'article 234 bis du code général des impôts, sont exonérés de la contribution les revenus des locations consenties en vertu des titres III et IV du code de la famille et de l'aide sociale et exclusivement relatives au service de l'aide sociale. En application de ce texte, sont exonérés de contribution les revenus des locations d'immeubles conclues avec des organismes gestionnaires de foyers de personnes âgées agréés eu égard aux dispositions de l'article 164 du code de la famille et de l'aide sociale et les revenus des sous-locations, conclues par les organismes en question avec les pensionnaires occupant les logements. Si l'organisme gestionnaire de l'établissement d'accueil n'est pas agréé au titre de l'aide sociale, il est admis que les revenus des sous-locations consenties aux pensionnaires qui sont eux-mêmes bénéficiaires de l'aide sociale sont exonérés de contribution. Le 4/ du II de l'article 234 bis précité prévoit, par ailleurs, que sont exonérés de la contribution les revenus des sous-locations consenties aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 92-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, par un organisme ne se livrant pas à une exploitation de caractère lucratif lorsqu'il est agréé dans les conditions prévues à l'article 92 L du code général des impôts par le représentant de l'Etat dans le département. En outre, les revenus provenant des contrats de sous-location conclus par le locataire principal sont exonérés de la contribution additionnelle prévue à l'article 234 nonies du code général des impôts. Enfin, l'assiette des nouvelles contributions s'avère être plus favorable aux bailleurs que celle des anciens droit de bail et taxe additionnelle quand le locataire est défaillant puisque les contributions ne sont dues que sur les loyers effectivement encaissés et non sur les loyers prévus au bail. Ces différentes mesures sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Christian Martin](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21467

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 10 mai 1999

Question publiée le : 16 novembre 1998, page 6223

Réponse publiée le : 17 mai 1999, page 2978