



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 2164

Texte de la question

M. Bernard Schreiner attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la question du poids financier du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail qui pèsent sur la location de gîtes ruraux. Les gîtes ruraux sont soumis à un régime fiscal complexe et lourd. Ils sont en particulier exclus du champs d'application de la TVA, ce qui d'une part ne permet pas à leurs propriétaires de récupérer la TVA sur leurs investissements (en moyenne à 260 000 francs par gîte) et représente un coût fiscal moyen de 45 000 francs par gîte. Ce qui d'autre part entraîne pour les gîtes l'assujettissement au droit de bail (2,5 % des recettes) et à la taxe additionnelle au droit de bail (2,5 % des recettes également). L'article 741 du code général des impôts assait cette taxe sur la valeur locative du bien loué, et non sur les charges locatives. Pour des raisons d'ordre commercial et pratique les prix de locations de gîtes ruraux incluent, l'essentiel des charges d'eau, électricité, gaz consommées par les locataires. Elles représentent environ un quart du prix de la location. Le droit de bail, pour les locations saisonnières, étant calculé sur le prix global figurant au contrat, il pèse non seulement sur le prix de la location mais aussi sur les charges. Ceci pénalise cette forme d'accueil touristique, par rapport aux autres formes de location. Or, les gîtes ruraux participent largement au développement local en permettant le maintien d'une activité économique en milieu rural. Les 40 000 gîtes ruraux dégagent un chiffre d'affaire direct de 1 milliard de francs et apportent aux régions sous forme d'achat de prestations, de restauration et de transports de produits alimentaires ou culturels 3 milliards de francs de recettes (dont 113 en devises). Ils représentent 25 millions de journées de vacances et accueillent 2 millions de clients par an. En outre, ils permettent le maintien et la restauration d'un patrimoine architectural rural qui, autrement serait voué à la disparition, du fait de la désertification de nos campagnes. C'est pourquoi il lui demande s'il n'envisage pas de prendre des mesures visant à réduire l'assiette du droit de bail (les professionnels proposent une réduction de 25 %) pour les locations de gîtes ruraux dont le prix inclut les charges locatives ?

Texte de la réponse

Avant le 1er janvier 1991, les locations en meublé étaient obligatoirement imposées à la TVA, mais les loueurs ne pouvaient pas obtenir le remboursement de la TVA afférente aux immobilisations utilisées pour l'activité d'hébergement. Désormais, les loueurs qui ne réalisent que des locations meublées non accompagnées de prestations parahôtelières sont exonérés de la TVA et sont dispensés de toute obligation déclarative. Les baux d'immeubles à durée limitée sont assujettis au droit de bail au taux de 2,5 % auquel s'ajoute une taxe additionnelle dès lors que les locaux loués sont situés dans des immeubles achevés depuis plus de quinze ans au premier jour de la période d'imposition. Le droit de bail, aux termes de l'article 741-I.1/ du code général des impôts, est perçu sur le prix exprimé, augmenté des charges imposées au preneur ou sur la valeur locative réelle des biens loués, si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges. Toutefois, dans la mesure où les fluides (eau, gaz, électricité...) et certaines prestations font l'objet d'une facturation distincte, ceux-ci sont exclus de l'assiette du droit de bail. Ces règles régissent aussi bien les locaux loués nus que ceux loués en meublé. Cela étant, afin de limiter les effets de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée relative aux locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, les mutations de jouissance dont le loyer annuel,

apprécié pour chaque local loué - c'est-à-dire, au cas présent, gîte par gîte - est inférieur à 12 000 francs sont exonérées du droit de bail. En cas de location d'une durée inférieure à un an, cette limite s'entend normalement non du loyer stipulé pour cette période, mais de celui qui lui correspondrait pour une année. Il est cependant admis, pour les loueurs en meublés saisonniers, que les loyers courus au titre d'un même bien loué pour la période d'imposition allant du 1er octobre d'une année au 30 septembre de l'année suivante soient exonérés de droit de bail si leur montant total est inférieur au seuil d'exonération, quelle que soit la durée de la location. Il n'est pas envisagé d'aller au-delà de ces dispositions qui répondent, pour une large part, aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Schreiner](#)

Circonscription : Bas-Rhin (9^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2164

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 août 1997, page 2568

Réponse publiée le : 10 novembre 1997, page 3952