ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 26432

Texte de la question

M. Alfred Recours appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les loyers payés par les propriétaires bailleurs. Jusqu'à présent, ces taxes étaient payées chaque année sur une période d'imposition allant du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante. Un article de la loi de finances rectificative a modifié les modalités de déclaration. Dorénavant, l'année civile devient la période de référence et la déclaration s'effectue en même temps que celle sur les revenus. Nonobstant une clarification du système, toutefois appréciable, une difficulté réside dans la transition entre les deux systèmes. Les propriétaires ont, en effet, en novembre 1998, réglé les droits pour la période du 1er octobre 1997 au 30 septembre 1998. Le nouveau système, avec la nouvelle période de référence du 1er janvier 1998 au 31 décembre 1998, conduit à double imposition sur les neufs premiers mois de 1998. Cette situation irrite les propriétaires bailleurs d'une part et risque d'accroître les charges de locataires des logements sociaux. Compte tenu des éléments précités, il lui demande quelles sont les mesures envisagées pour régler cette situation ; notamment est-il possible de faire rétroagir la loi au 1er octobre 1998 et non pas au 1er janvier 1998 afin d'éviter le phénomène de double imposition.

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. Cette réforme poursuit, avant tout, un objectif de simplification. A partir de 1999, les bailleurs n'auront plus à souscrire de déclaration spéciale mais mentionneront simplement sur leur déclaration de revenus ou de bénéfices le montant des loyers encaissés. Pour les personnes physiques, le montant des contributions dues figurera sur l'avis d'impôt sur le revenu. Pour les personnes morales, les contributions dues seront recouvrées selon les mêmes règles que celles prévues en matière d'impôt sur les sociétés. Grâce à cette réforme, plus de cinq millions de déclarations et autant de moyens de paiement seront supprimés. La première année de mise en oeuvre de cette réforme, en 1999, ce rattachement au mécanisme de l'impôt sur le revenu conduit à établir la contribution annuelle représentative du droit de bail acquittée au 15 septembre 1999 sur la base des loyers perçus entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 1998, alors que ces loyers ont déjà supporté le droit de bail acquitté à compter du 1er octobre 1998 pour la période allant du 1er janvier 1998 au 30 septembre 1998.Mais, en contrepartie, les contribuables n'auront pas à payer, en octobre 1999, le droit de bail qu'ils auraient dû acquitter, en l'absence de réforme, sur les loyers allant du 1er octobre 1998 au 30 septembre 1999. La réforme est donc neutre, dans le cas général où le propriétaire bailleur n'interrompt pas la location de son bien. Elle est également neutre pour le locataire, dont la situation n'est pas modifiée. Elle est même favorable pour les nouveaux bailleurs ne mettant en location leur bien qu'à compter du 1er janvier 1999, puisque, au lieu de payer le droit de bailà compter du 1er octobre 1999, ils n'acquitteront la contribution annuelle représentative du droit de bail qu'au 15 septembre 2000. Elle est également favorable au bailleur lorsque le locataire est défaillant puisque, à la différence du droit de bail, lacontribution annuelle représentative du droit de

bail n'est due que sur les loyers effectivement encaissés et non sur les loyers prévus au bail. Enfin, elle s'effectue sans aucun gain budgétaire pour l'Etat. L'Etat a perçu 10 milliards de francs en 1998 au titre du droit de bail et de sa taxe additionnelle. Il percevra une somme identique en 1999 tout simplement parce que le bailleur paiera en septembre 1999 à peu près la même somme qu'il aurait payée dans l'ancien système en octobre 1999.Sur le plan juridique, il n'y a pas de double imposition, comme le Conseil constitutionnel l'a d'ailleurs clairement indiqué. Il a en effet jugé que le dispositif n'instituait pas une double imposition, puisqu'il ne conduisait pas le redevable à payer deux fois l'impôt au cours de la même année. Une difficulté apparaîtra, du fait de la modification de la période de référence et du chevauchement des neuf premiers mois de l'annnée 1998, le jour où le contribuable cessera de louer. C'est pourquoi la loi institue un dispositif permettant au contribuable d'obtenir, l'année qui suit celle de la cessation de la location du logement ou l'interruption de celle-ci pour une durée d'au moins neuf mois, un dégrèvement d'un montantégal à celui du droit de bail dû à raison de cette location pour la période allant du 1er janvier au 30 septembre 1998. Cela étant, il est apparu que les modalités du dégrèvement en cas d'interruption de la location pouvaient soulever des difficultés en raison de la diversité des situations susceptibles d'être rencontrées. Aussi, le Gouvernement a décidé de constituer un groupe de travail, associant les professionnels, afin de réfléchir aux améliorations possibles du dispositif de dégrèvement dans ce cas. Les conclusions de ce groupe de travail seront examinées lors de la préparation du projet de loi de finances pour 2000.

Données clés

Auteur : M. Alfred Recours
Circonscription : Eure (2e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 26432
Rubrique : Enregistrement et timbre
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 mars 1999, page 1328
Réponse publiée le : 14 juin 1999, page 3630