



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 27198

Texte de la question

M. André Aschieri souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation engendrée par les nouvelles modalités de perception du droit de bail. La loi de finances rectificative pour l'année 1998 prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif, visant à se substituer à l'ancien droit de bail, et programmant la création de deux contributions respectivement nommées contribution représentative du droit de bail et contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail, à mentionner au sein de la déclaration des revenus pour l'année 1998. La mise en pratique de ce nouveau dispositif soulève deux interrogations principales. Tout d'abord, la prise en compte des CRDB et CACRDB au sein de la déclaration de revenus risque d'engendrer une augmentation artificielle des revenus des propriétaires de locaux destinés à la location, et ainsi de pénaliser un certain nombre d'entre eux en les rendant imposables alors qu'ils ne l'étaient pas avant d'inclure le droit de bail dans leur déclaration. Par ailleurs, cette modification technique a pour conséquence de contraindre les propriétaires à effectuer une double déclaration du droit de bail et, de ce fait, à s'acquitter deux fois de cette taxe pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998. Il souhaiterait connaître quelles mesures il envisage de prendre pour remédier à cette situation qui pénalise fortement de nombreux citoyens, notamment des retraités à faibles revenus.

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 bénéficiaires 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 la 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 bail à 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, la contribution 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 question apparaîtra, du fait de la modification de la période de référence et du chevauchement des neuf premiers mois de l'année 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 montant égal 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. En ce qui concerne le seuil de recouvrement de ces contributions, le législateur a expressément prévu que le seuil de 400 francs mentionné au 1 bis de l'article 1657 du code général des impôts devait s'appliquer, dans le même souci de simplification, à la cotisation d'impôt sur le revenu et aux deux nouvelles contributions. Ce seuil commun pour des impositions distinctes n'est cependant pas nécessairement pénalisant, notamment pour les contribuables non imposables à l'impôt sur le revenu antérieurement assujettis au droit de bail et à la taxe additionnelle pour un montant compris entre 100 francs et 400 francs, et qui ne sont plus désormais redevables des deux nouvelles contributions compte tenu du seuil de 400 francs qui leur est applicable. En tout état de cause, le nouveau dispositif de recouvrement de la contribution représentative du droit de bail et de la taxe additionnelle n'est pas de nature à remettre en cause les avantages qui sont accordés aux contribuables de condition modeste, par exemple des dégrèvements en matière de taxe d'habitation ou l'exonération de redevance audiovisuelle. La qualité de contribuable de condition modeste est en effet appréciée depuis 1996 à partir d'un revenu de référence défini à l'article 1417 du code général des impôts dont le montant figure sur l'avis d'imposition d'impôt sur le revenu adressé au contribuable.

Données clés

Auteur : [M. André Aschieri](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27198

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 mars 1999, page 1649

Réponse publiée le : 5 juillet 1999, page 4126