ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 27328

Texte de la question

M. Jean-Michel Couve attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des propriétaires-bailleurs au regard des dispositions prévues à l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 (n° 98-1267 du 30 décembre 1998). La mise en place de cet article se traduira pour les propriétaires-bailleurs par une double imposition au titre du droit au bail et de la taxe additionnelle à ce droit pour les loyers perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre 1998. Les propriétaires-bailleurs seront donc imposés à nouveau au moment de la nouvelle déclaration de février. La loi prévoit certes, si les bailleurs-propriétaires le demandent, un remboursement sur le trop versé en fin de location, mais seulement lorsque le logement est vacant pendant neuf mois. Etant donné que les baux sont parfois de longue durée, qu'aucun moratoire ne sera versé par l'Etat, et que ce mécanisme de remboursement nécessite de rendre son logement vacant pendant neuf mois, les propriétaires-bailleurs, qui sont dans leur grande majorité des personnes à revenus modestes, contestent l'effet pervers d'une telle réforme. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître de quelle façon il compte répondre à leurs légitimes préoccupations.

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. Jean-Michel Couve
Circonscription : Var (4e circonscription) - Rassemblement pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 27328
Rubrique : Enregistrement et timbre
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 22 mars 1999, page 1655
Réponse publiée le : 14 juin 1999, page 3637