



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 27861

Texte de la question

M. Jean-Pierre Foucher attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la réforme du droit au bail adoptée par le Parlement dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 1998. Appréciable pour le futur quant à la simplification des démarches, cette réforme revient cependant à imposer deux fois les loyers perçus entre le 1er janvier 1998 et le 30 septembre 1998 puisque les bailleurs ont déjà acquitté un droit de bail et une taxe additionnelle calculée, dans l'ancien système, sur la période allant du 1er octobre 1997 au 30 septembre 1998. Ces bailleurs, pour la plupart modestes, seront imposés à nouveau dans leur déclaration de revenus pour 1998. Certes un mécanisme de remboursement, compliqué et obscur, est prévu par la loi, mais il ne jouera que sur demande du bailleur et seulement pour les logements laissés vacants pendant plus de neuf mois. Pour les autres logements, la taxe sera donc bien acquittée deux fois, et même trois fois pour les bailleurs imposés à 5 % qui ne pourront pas récupérer pour la période précitée la part de 2,5 % récupérable d'ordinaire auprès du locataire. Malgré les réponses du Gouvernement faites aux questions parlementaires des 9 et 10 mars 1999, il est patent que la situation est inique et lèse les petits bailleurs. Les déclarations de revenus 2042 N et 2044 et les notices explicatives afférentes insistent bien sur le fait que c'est l'ensemble des revenus locatifs de l'année 1998 qui doivent être déclarés. Il y aurait donc contradiction entre les explications gouvernementales et les conditions posées par les déclarations de revenu. En conséquence, il lui demande de bien vouloir préciser très clairement que des directives ont été données aux services fiscaux afin qu'une règle de trois soit systématiquement appliquée pour rendre la taxe exigible sur le seul dernier trimestre de l'année 1998, ce qui semble l'unique et réelle manière d'éviter la 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 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, puisqu'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 ces 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-Pierre Foucher](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (12^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27861

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 avril 1999, page 1974

Réponse publiée le : 12 juillet 1999, page 4282