



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 28382

### Texte de la question

M. Jean-Marie Demange appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le droit au bail et la taxe additionnelle. Du fait de l'adoption de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 qui a substitué à l'ancien droit de bail et à la taxe additionnelle à ce droit deux nouvelles contributions représentatives, les bailleurs, personnes physiques, estiment être victimes d'une double imposition. Jusqu'à présent, les loyers pris en compte pour le calcul du droit au bail étaient les loyers encaissés du 1er octobre précédant l'année d'imposition au 30 septembre de l'année en cours. En remplissant leur déclaration de revenus pour 1998, les bailleurs ont dû déclarer les loyers perçus sur l'année 1998. Par conséquent, du fait de la récente modification, les loyers perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre 1998 serviront deux fois de base de calcul de cet impôt. Bien que la loi ait prévu un mécanisme de dégrèvement égal au montant du droit acquitté au titre de la période courant du 1er janvier au 30 septembre 1998, la double imposition est patente tant que les bailleurs n'auront pas pu bénéficier de ce dégrèvement. Mais les conditions posées pour bénéficier du dégrèvement sont tellement strictes que les redevables de la contribution ne pourront en demander le bénéfice qu'en cas de cessation ou d'interruption du bail pour une durée d'au moins neuf mois consécutifs. Or, quel que soit le type de bail, le contrat peut être renouvelé autant de fois que les parties contractantes le désirent et l'occupation des locaux peut, en cas d'accord entre les parties, s'étendre sur plus de dix ans voire durer plusieurs dizaines d'années. Certains bailleurs devront donc attendre très longtemps avant de pouvoir bénéficier du dégrèvement. Considérant qu'en l'état actuel, la réforme ne prévoit pas d'inclure d'intérêts moratoires correspondant à l'augmentation du coût de la vie entre 1998 et l'année du dégrèvement d'impôt, rien ne garantit que le montant du dégrèvement sera équivalent à la somme acquittée pour la période du 1er janvier au 30 octobre 1998. En conséquence, afin de remédier à cette situation inacceptable, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il est envisageable d'assouplir les conditions du dégrèvement d'impôt et prévoir, dans le cadre du prochain projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, de nouvelles conditions visant à permettre le bénéfice du dégrèvement d'impôt au prochain renouvellement des baux en cours. Si oui, il souhaite savoir s'il est dans les intentions du Gouvernement de proposer l'inscription de ce projet de loi à l'ordre du jour des assemblées avant la fin de l'actuelle session parlementaire.

### 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 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 difficulté 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.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marie Demange](#)

**Circonscription :** Moselle (9<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 28382

**Rubrique :** Enregistrement et timbre

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 12 avril 1999, page 2148

**Réponse publiée le :** 28 juin 1999, page 3978