



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question écrite n° 30647

Texte de la question

M. Yves Nicolin souhaite interroger M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences de la nouvelle réglementation en matière de droit au bail et de taxe additionnelle au droit au bail, prévue par la loi de finances rectificative pour 1998, mais appliquée, de façon rétroactive, au 1er janvier 1998. En effet, ces nouvelles dispositions entraînent pour les contribuables inévitablement une double imposition, même si, dans certaines conditions, le remboursement peut être demandé en fin de location si le logement est vide pendant neuf mois. Cette double imposition aura des effets néfastes pour les petits propriétaires en ce qui concerne le mécanisme de remboursement, d'autant que les baux sont parfois de longue durée (6, 9, 15 ans...), qu'aucun intérêt moratoire ne sera versé et en outre qu'il faudra rendre son logement vacant pendant neuf mois pour y prétendre, au moment même où l'Etat crée une taxe sur les logements vacants. En outre, cette réforme a un autre aspect particulièrement pervers pour des propriétaires à très faible revenu, non imposables au titre de l'impôt sur le revenu. En effet, du fait de la prise en compte de ces contributions au titre du revenu imposable, un certain nombre de contribuables, non imposables, vont de ce fait dépasser le seuil de non-imposition. Il lui demande de lui préciser les mesures que le Gouvernement entend prendre pour remédier à ces conséquences graves pour les personnes à faible revenu.

Texte de la réponse

L'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 a supprimé le droit de bail et la taxe additionnelle au droit de bail pour les loyers courus à compter du 1er octobre 1998 et a créé 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. Désormais, les bailleurs n'ont plus à souscrire de déclaration spéciale mais mentionnent 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 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. S'agissant du seuil de mise en recouvrement des nouvelles 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. En tout état de cause, le nouveau dispositif de recouvrement de la contribution annuelle représentative du droit de bail et de la contribution additionnelle n'est pas de nature à remettre en cause les avantages accordés aux contribuables de condition modeste, notamment les dégrèvements en matière de taxe d'habitation ou l'exonération de redevance audiovisuelle. En effet, la qualité de contribuable de condition modeste n'est plus appréciée depuis 1996 en fonction du montant de l'impôt dû, mais en fonction d'un revenu fiscal de référence défini à l'article 1417 du code général des impôts, dont le montant figure sur l'avis d'impôt sur le revenu du contribuable. Enfin, en ce qui concerne la taxe sur les logements vacants, cette taxe n'est due que dans certaines agglomérations limitativement énumérées et, pour les seuls logements restés vacants, au 1er janvier, pendant au moins trois années de suite et qui, en outre, n'ont pas été occupés, durant cette période, au moins trente jours consécutifs par an. Dans ces conditions, le délai d'interruption de location d'au moins neuf mois, susceptible de donner lieu au dégrèvement cité précédemment et qui peut d'ailleurs trouver son origine dans d'autres situations que la vacance (occupation par le propriétaire par exemple), ne peut, à lui seul, conduire à rendre le logement imposable à la taxe sur les logements vacants.

Données clés

Auteur : [M. Yves Nicolin](#)

Circonscription : Loire (5^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30647

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1999, page 3222

Réponse publiée le : 13 septembre 1999, page 5370