



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 37936

Texte de la question

M. Jacques Le Nay appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le montant de l'actuel taux de la déduction forfaitaire de droit commun des revenus fonciers. Alors que, dans le projet de loi de finances pour 2000, le taux du microfoncier serait porté de 35 à 40 % des revenus fonciers, le taux normal de la déduction forfaitaire resterait fixé à 14 %. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître ses intentions à ce sujet, notamment si une augmentation du taux normal de 14 % est envisagée.

Texte de la réponse

Le régime optionnel d'imposition simplifié des revenus fonciers (régime dit « microfoncier ») a pour objet de simplifier les obligations déclaratives des petits propriétaires bailleurs. Ce régime permet au bailleur de porter le montant total de ses recettes brutes annuelles sur sa déclaration de revenu global. Une réfaction forfaitaire pour frais est alors automatiquement pratiquée. Afin de permettre à un plus grand nombre de contribuables de bénéficier de cette mesure de simplification, l'article 13 de la loi de finances pour 2000 a porté la limite d'application de ce régime de 30 000 francs à 60 000 francs et relevé le taux de l'abattement pour frais d'un tiers à 40 %. Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété exposées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier. A la différence de cet abattement, la déduction forfaitaire de 14 % applicable dans le cadre du régime d'imposition de droit commun des revenus fonciers représente seulement les frais de gestion, les frais d'assurances autres que celles dont l'objet est de couvrir le risque de loyers impayés et l'amortissement des immeubles. Toutes les autres charges de la propriété définies à l'article 31 du code général des impôts telles que, notamment, les dépenses d'entretien ou de réparation, les dépenses d'amélioration ou les intérêts d'emprunt sont déductibles pour leur montant réel. Le taux de cette déduction a été calibré de manière à permettre, en moyenne, de couvrir l'ensemble des charges qu'elle représente. Dans des conditions normales d'exploitation et sur plusieurs années, l'application de cette déduction forfaitaire ne pénalise pas les bailleurs d'immeubles. Etant calculée sur le montant des loyers, la déduction forfaitaire se revalorise au fur et à mesure de l'augmentation de ceux-ci et s'applique sans limitation dans le temps. Elle bénéficie à l'ensemble des propriétaires, y compris ceux qui n'exposent pas de frais de cette nature. Par ailleurs, le Gouvernement a choisi de privilégier un dispositif en faveur des bailleurs privés dans le secteur intermédiaire afin de permettre aux personnes qui éprouvent des difficultés à se loger convenablement de le faire dans des conditions adaptées à leurs ressources. Ce dispositif, qui est entré en vigueur en 1999, se traduit, pour les logements anciens, par une majoration, pendant six ans au moins, de 14 % à 25 % du taux de la déduction forfaitaire calculée sur le revenu brut foncier. Ce taux de déduction permet d'assurer aux propriétaires bailleurs de logements anciens dans le secteur intermédiaire une rentabilité locative convenable compte tenu des contraintes qui leur sont imposées. Il n'est pas envisagé, dans ce contexte, d'augmenter le taux de droit commun de la déduction forfaitaire.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37936

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 novembre 1999, page 6770

Réponse publiée le : 3 avril 2000, page 2150