ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 40375

Texte de la question

M. Didier Mathus appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des contribuables qui bénéficient de revenus fonciers provenant de la location de logements anciens dont le loyer est bien souvent plafonné pour des raisons diverses. Dans le passé, l'entretien courant de ces immeubles n'a été assuré que sommairement. De ce fait, ils justifient aujourd'hui de travaux importants (dans un bref avenir, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 imposera un réseau sélectif pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Or, le traitement des déficits fonciers au regard de l'impôt sur le revenu des personnes physiques souffre d'une double limitation qui, au demeurant, ne pénalise que les personnes de droit privé. En premier lieu, l'article 156 du CGI dispose que pour l'imputation des revenus fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunts est déductible du revenu global dans la limite d'un plafond annuel de 70 000 francs. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier déductible de l'IRPP, la fraction supérieure à la limite ci-dessus est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier dans la limite des 70 000 francs, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des cinq années suivantes. Ces dispositions pénalisent les contribuables qui sont conduits à mettre en oeuvre un programme de travaux importants. En second lieu, l'article 156 du CGI ne pénalise que les particuliers dans la mesure où les détenteurs d'un patrimoine important ont la faculté de l'intégrer dans un support juridique soumis au régime d'imposition réservé aux personnes morales. C'est pourquoi il lui demande, d'une part, de bien vouloir examiner dans quelles conditions l'application des dispositions de l'article 156 du CGI pourraient être assouplies dans le sens d'une imputation des déficits fonciers sur le revenu global de l'exercice au cours duquel ils ont été constatés. L'excédent non déduit serait dans ce cas reporté sur le premier exercice imposable. D'autre part, il lui demande si une harmonisation du mode d'imputation des déficits fonciers ne devrait pas être recherchée dans le sens applicable aux personnes morales, lesquelles sont autorisées à reporter les déficits sur le premeir franc du bénéfice imposable de l'exercice qui suit. Pour leur part, les contribuables se voient imposés la déduction des déficits fonciers déductibles sur la partie non-imposable de leur revenu global. En effet, l'imposition au titre du revenu des personnes physiques n'intervient qu'au-delà du plafond fixé annuellement par la loi de finances. La doctrine administrative paraît à cet égard contraire aux dispositions de l'article 197.1 du CGI.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 156-I-3/ du code général des impôts, le déficit foncier qui résulte de dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunt, est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 70 000 francs. La fraction résultant des intérêts d'emprunt est imputable uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque la fraction du déficit imputable sur le revenu global excède le montant de ce revenu, le surplus constitue alors un déficit global qui est imputable sur le revenu global des cinq années suivantes, conformément aux dispositions de droit commun. Ainsi, aucun déficit foncier n'est en règle général perdu : celui provenant des intérêts d'emprunt ou de la part des autres charges qui excède 70 000 francs est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes, celui (jusqu'à 70 000 francs) provenant des

charges autres que les intérêts d'emprunt devient un déficit du revenu global qui peut être imputé sur le revenu global des cinq années suivantes. Les règles actuelles d'imputation des déficits fonciers sont favorables à la plupart des propriétaires bailleurs. Il n'est pas envisagé de les modifier.

Données clés

Auteur : M. Didier Mathus
Circonscription : Saône-et-Loire (4e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 40375
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 24 janvier 2000, page 404
Réponse publiée le : 22 mai 2000, page 3121