



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de bail et taxe additionnelle au droit de bail

Question orale n° 703

Texte de la question

M. Pierre Hellier attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 modifiant les modalités de recouvrement du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail. Contrairement aux déclarations du Gouvernement, cet article crée bien une double imposition des propriétaires bailleurs au titre des loyers perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre 1998. L'éventualité d'un remboursement ne concerne que les logements restés vacants pendant au moins neuf mois. Aussi lui demande-t-il si des consignes pourraient être transmises aux services de l'administration fiscale pour que soit systématiquement déduit du montant de l'impôt sur le revenu 1998 le montant déjà payé en octobre par les propriétaires bailleurs au titre du droit au bail et de la taxe additionnelle pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998.

Texte de la réponse

M. le président. M. Pierre Hellier a présenté une question, n° 703, ainsi rédigée:

«M. Pierre Hellier attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 modifiant les modalités de recouvrement du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail. Contrairement aux déclarations du Gouvernement, cet article crée bien une double imposition des propriétaires bailleurs au titre des loyers perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre 1998. L'éventualité d'un remboursement ne concerne que les logements restés vacants pendant au moins neuf mois. Aussi lui demande-t-il si des consignes pourraient être transmises aux services de l'administration fiscale pour que soit systématiquement déduit du montant de l'impôt sur le revenu 1998 le montant déjà payé en octobre par les propriétaires bailleurs au titre du droit au bail et de la taxe additionnelle pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998.»

La parole est à M. Pierre Hellier, pour exposer sa question.

M. Pierre Hellier. Monsieur le secrétaire d'Etat au budget, nombreux sont les petits propriétaires bailleurs qui se mobilisent pour faire entendre leur mécontentement à l'égard de l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 qui modifie les modalités de recouvrement du droit au bail et de la taxe additionnelle.

A plusieurs reprises, votre attention a été attirée sur ce problème et, chaque fois, vous avez réaffirmé que cet article ne créait nullement une double imposition. Si je vous accorde que le redevable n'a payé qu'une seule fois son droit au bail en 1998, et qu'il ne paiera qu'une seule fois en 1999 et en 2000, il subsiste toutefois bel et bien une double imposition pour la période allant du 1er janvier au 30 septembre 1998.

En effet, les propriétaires bailleurs ont déjà acquitté cet impôt en octobre dernier et il leur a été demandé de déclarer pour le 15 mars, au titre des revenus 1998, le montant des loyers perçus du 1er janvier au 31 décembre 1998 sur la base desquels ils seront à nouveau imposés avec l'impôt sur le revenu payable en 1999 qui porte sur les revenus de l'année 1998. Cela démontre que les propriétaires bailleurs supporteront bien cette année une double imposition des loyers perçus.

Certes, un remboursement semble pouvoir être envisagé, mais à la double condition que le bailleur en fasse la demande et que le logement mis en location soit, à la fin du bail, resté vacant pendant au moins neuf mois.

Une telle situation qui, en outre, ne vise que les bailleurs «personnes physiques» apparaît profondément injuste à l'égard de ces contribuables qui, souvent, ont pu se constituer un revenu complémentaire grâce à leur patrimoine locatif et qui, pour certains d'entre eux, se verront offrir la possibilité soit d'acquitter une taxe sur les logements vacants, soit de payer deux fois le droit au bail et la taxe additionnelle pour les trois premiers trimestres de 1998.

Monsieur le secrétaire d'Etat, ne pourrait-on envisager que des consignes soient transmises aux services de l'administration fiscale afin que soit systématiquement déduit du montant de l'impôt sur le revenu 1998 le montant déjà payé en octobre par les propriétaires bailleurs au titre du droit au bail et de la taxe additionnelle pour la période du 1er janvier au 30 septembre 1998 ?

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat au budget.

M. Christian Sautter, secrétaire d'Etat au budget. Monsieur le député, vous avez attiré à nouveau l'attention du Gouvernement sur les propriétaires bailleurs. La réforme à laquelle vous avez fait allusion vise à permettre à cinq millions de propriétaires bailleurs de ne plus accomplir des formalités administratives et des paiements complexes au mois d'octobre pour s'acquitter du droit de bail et de la contribution additionnelle au droit de bail. Cela représente une simplification importante.

Le Gouvernement, soutenu par sa majorité, a souhaité également que seuls les loyers effectivement perçus, au lieu des loyers «courus» soient taxés. C'est un élément de sécurité supplémentaire pour les propriétaires.

Comme vous l'avez dit très clairement, un propriétaire bailleur ne paiera les 5 % correspondants qu'une fois en 1998 dans l'ancien système, qu'une fois en 1999 dans le nouveau système et qu'une fois en l'an 2000. Donc, il n'y a pas double paiement. Cela a d'ailleurs été confirmé par le Conseil constitutionnel qui avait été interrogé sur ce point par des députés et des sénateurs.

Vous l'avez souligné, une difficulté peut apparaître lorsque la relation continue entre le bailleur et son locataire s'interrompt pour une durée suffisamment longue, c'est-à-dire lorsque le propriétaire souhaite récupérer l'usage du logement qu'il met en location. A ce moment-là, et vous l'avez dit très clairement, l'Etat remboursera l'équivalent de neuf mois de droit de bail et de contribution additionnelle au droit de bail.

Sur les consignes qui pourraient être données à l'administration fiscale, il est clair que je n'ai pas l'autorité de donner à cette administration des consignes qui contrediraient le vote du Parlement, ratifié par le Conseil constitutionnel. Mais j'ai conscience de ce que les contribuables propriétaires bailleurs, qui sont parfois des personnes âgées, ont pu avoir quelques difficultés à remplir la déclaration d'impôt qu'ils ont dû remettre le 15 mars.

J'ai donc donné aux services fiscaux la consigne d'être indulgents et bienveillants à l'égard de contribuables qui, de bonne foi, auraient mal rempli les rubriques relatives aux nouvelles informations demandées pour la première fois sur la déclaration d'impôt.

Cet appel, qui a d'ailleurs émané de tous les bancs de l'Assemblée, a été entendu: pour cette année de rodage du nouveau système, qui sera plus simple que le précédent à terme, l'administration fiscale sera particulièrement bienveillante.

M. le président. La parole est à M. Pierre Hellier.

M. Pierre Hellier. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous avez parlé de simplification et de sécurité, mais il reste encore une ambiguïté: ceux qui seront remboursés percevront-ils des intérêts ?

M. Arthur Dehaine. Ce serait logique.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

M. le secrétaire d'Etat au budget. L'important, monsieur le député, est que les propriétaires seront remboursés. Voilà ce qui est écrit dans la loi.

M. Arthur Dehaine. Et dans le cas contraire ?

Données clés

Auteur : [M. Pierre Hellier](#)

Circonscription : Sarthe (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 703

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 mars 1999, page 1622

Réponse publiée le : 24 mars 1999, page 2710

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 22 mars 1999