



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 119123

Texte de la question

Mme Geneviève Colot attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences fiscales pour des propriétaires de louer à des prix inférieurs au marché un bien immobilier. En effet des propriétaires, soit au motif que le locataire est depuis très longtemps dans les lieux, soit au motif que la situation financière du locataire ne lui permet pas d'acquitter un loyer correspondant au marché, peuvent être amenés à concéder un loyer faible, voire symbolique. Cela est particulièrement vrai de petits propriétaires qui ne considèrent pas leur bien immobilier principalement comme un actif financier dont il convient de tirer le maximum de bénéfice, mais comme un capital dont il leur semble juste qu'il soit également au service des plus pauvres, du moment qu'il est possible d'en assurer l'entretien. Alors l'administration fiscale, arguant du caractère « anormalement bas en comparaison avec les tarifs pratiqués », impose un redressement. Celui-ci peut-être particulièrement conséquent par rapport aux revenus des propriétaires, et les plonge dans des soucis administratifs et financiers évidents. Elle lui fait remarquer que la pauvreté est une réalité qui progresse dans notre pays et que les conséquences, notamment sur le logement des plus démunis, n'est pas à démontrer. Que l'appel à la générosité des particuliers est régulier. Elle est même encouragée par l'État au moyen de dispositions fiscales comme celles concernant les dons aux associations. Le besoin de logements est tel qu'il fait l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics. Aussi elle lui demande quelles instructions il entend donner à ses services afin qu'ils prennent en considération l'environnement humain pour définir la position de l'administration fiscale. En particulier, si l'importance du bien correspond à un besoin sans excès de la part des locataires, si les revenus de ces derniers sont cohérents avec le loyer et si d'autres considérations comme l'ancienneté dans les lieux témoignent de la bonne foi des propriétaires et de leur générosité, et non d'une volonté de frauder.

Texte de la réponse

L'article 15-II du code général des impôts (CGI) prévoit que les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers. Sont ainsi considérés comme réservés à la jouissance de leur propriétaire, les logements que celui-ci occupe à titre d'habitation principale ou de résidence secondaire, qu'il met gratuitement à la disposition d'un tiers sans y être tenu par un contrat de location, qu'il laisse vacants (sous réserve que les logements ne soient pas destinés à la location) ou qu'il loue fictivement. Corrélativement, les charges afférentes à ces logements ne sont pas admises en déduction. En revanche, lorsque le logement est donné en location et fait l'objet d'un bail écrit, le revenu brut de l'immeuble donné en location est alors imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et les charges sont déductibles. Dans ces conditions, l'excédent de charges peut créer un déficit qui est imputable, dans certaines limites, sur le revenu global. Le revenu imposable est constitué par le montant des loyers perçus au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la période à laquelle ils se rapportent. Cela étant, le prix des loyers stipulé dans les baux doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a entendu faire à son locataire lorsque ce prix est anormalement bas et, de ce fait, notoirement inférieur à la valeur locative des propriétés données en location, alors que le propriétaire ne justifie d'aucune circonstance

indépendante de sa volonté qui soit de nature à faire obstacle à la location des immeubles pour un prix normal. Ces principes sont conformes à la jurisprudence du Conseil d'État et ne contredisent pas les gestes de solidarité envers la famille et le proche entourage, auxquels le Gouvernement est particulièrement attaché. Par ailleurs, afin d'améliorer l'offre de logements à loyers maîtrisés, les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs mesures visant à stimuler l'offre locative privée dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « engagement national pour le logement ». Ainsi, l'article 39 de la loi précitée met en place un nouveau dispositif en faveur des logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le nouveau dispositif « Borloo ancien » codifié au m du 1° du I de l'article 31 du CGI, s'applique aux propriétaires-bailleurs qui concluent une convention avec l'ANAH et s'engagent à louer un logement nu, à usage d'habitation principale du locataire, pendant six ans, cette durée étant portée à neuf ans lorsque la convention prévoit en outre le subventionnement de certains travaux. Ces dispositions permettent d'encourager l'offre locative, en fonction des niveaux de ressources des locataires et des loyers pratiqués par le bailleur, non seulement dans le secteur intermédiaire mais également dans le secteur social. L'avantage prend la forme d'une déduction spécifique, égale à 30 % ou à 45 % des revenus bruts, selon que le conventionnement est conclu dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social. Il est enfin précisé que les propriétaires-bailleurs peuvent, le cas échéant, cumuler le bénéfice de ces nouvelles dispositions fiscales avec la déduction spécifique de 30 % en faveur de la remise en location des logements antérieurement vacants, prévue au n du 1° du I de l'article 31 du CGI et instaurée par l'article 46 de la loi précitée. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [Mme Geneviève Colot](#)

Circonscription : Essonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 119123

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 2007, page 2018

Réponse publiée le : 24 avril 2007, page 3952