



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 38495

Texte de la question

M. Philippe Tourtelier souhaite attirer l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur une question de justice fiscale concernant la différence de traitement entre un bailleur et un locataire ayant engagé une procédure judiciaire. En effet, après qu'un loyer a été estimé comme étant sous-évalué par un expert judiciaire, le bailleur peut faire une demande de déplaçonnement auprès de la cour d'appel. Cette procédure peut être introduite pour au moins retrouver le loyer d'origine réévalué (conservation du revenu) ou, selon décision du tribunal, pour obtenir celui fixé par l'expert judiciaire. Dans ce dernier cas, le nouveau bail sera obtenu dans des conditions meilleures pour le bailleur (acquérir un revenu), ce qui aurait pour effet direct d'élargir l'assiette de l'impôt futur. Or les frais de procédures engagés par le bailleur ne sont actuellement pas déductibles alors que le locataire, dans le cadre d'un bail commercial, peut déduire les frais de justice. Par souci d'équité, il lui demande s'il serait possible d'appliquer une mesure de déduction fiscale pour les frais engagés par le bailleur comme celle introduite dans le code des impôts qui veut que, lorsqu'un propriétaire reprend la disposition de son immeuble en vue de le relouer dans de meilleures conditions, « l'indemnité d'éviction est déductible des recettes si, compte tenu des circonstances de fait, elle peut être regardée comme une dépense faite en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu ».

Texte de la réponse

La jurisprudence du Conseil d'État et la doctrine administrative considèrent que l'ensemble des frais de procédure engagés pour l'acquisition et la conservation du revenu constituent des frais de gestion. Les frais de gestion (art. 31 [I, 1°, e] du code général des impôts) sont à ce titre pris en compte pour la détermination des revenus fonciers au moyen de la déduction forfaitaire calculée sur le montant des revenus bruts déclarés. La déduction forfaitaire de frais comprend l'ensemble des frais (frais de gestion, frais d'assurance et amortissement) qui ne sauraient, par leur nature et leur montant, être pris en compte pour leur montant réel sans alourdir et compliquer excessivement le dispositif existant. Il s'agit de frais récurrents et le plus souvent d'un faible montant à l'inverse de l'indemnité d'éviction qui constitue une dépense exceptionnelle par sa fréquence et son montant. Cela étant, le régime de la déduction forfaitaire pour frais n'est pas pénalisant pour le propriétaire. En effet, si tous les frais de gestion sont, pour des raisons de simplification évidente, calculés de manière forfaitaire, le régime de la déduction forfaitaire s'avère, dans des conditions normales de location et sur une longue période, favorable au contribuable même si exceptionnellement les frais de procédure peuvent être supérieurs au montant de la déduction forfaitaire. Enfin, les locataires qui exercent à titre professionnel une activité indépendante sont assujettis à des obligations fiscales et comptables qui justifient, à la différence des particuliers, la déduction de l'ensemble de leurs charges professionnelles pour leur montant réel lorsqu'ils sont soumis à un régime réel d'imposition.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Tourtelier](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38495

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 mai 2004, page 3240

Réponse publiée le : 13 juillet 2004, page 5330