



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 94953

Texte de la question

M. Jean-Paul Anciaux attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime d'imposition appelé communément « micro-foncier », mis en place en 1998 pour répondre à l'attente des petits propriétaires-bailleurs en terme de simplification de déclaration des revenus locatifs. Depuis 2002, ce régime s'applique de plein droit aux contribuables dont le montant brut des loyers annuels ne dépasse pas 15 000 euros (HT). Le revenu net foncier est déterminé par application d'un abattement forfaitaire de 40 %, représentatif de l'ensemble des charges de propriété. Cependant, certains propriétaires-bailleurs n'ont pas forcément intérêt à le retenir pour déclarer leurs revenus issus de placements immobiliers donnés en location, notamment lorsqu'un prêt immobilier a été souscrit pour financer l'investissement locatif avec des travaux de réparation et d'amélioration dans le logement destiné à la location. De plus, les revenus fonciers perçus en 2006 seront soumis à la réforme du barème de l'impôt sur le revenu applicable en 2007. Ainsi la déduction forfaitaire de droit commun de 14 %, qui permettait de prendre en compte l'amortissement des biens en location, les frais de gestion ainsi que certaines primes d'assurance, est supprimée. Lorsque les bailleurs soumis au régime réel disposent de peu de charges déductibles, représentant moins de 14 % des loyers, leur revenu net foncier progresse. Ils sont donc perdants par rapport à l'abattement de 14 % en vigueur jusqu'à fin 2005. La hausse des prélèvements sociaux (CSG, CRDS et PS) n'est pas compensée par la suppression de la contribution sur les revenus locatifs au taux de 2,5 %. Pour les contribuables entrant dans le cadre du régime du micro-foncier, le taux d'abattement forfaitaire passera de 40 à 30 %, concourant à l'augmentation du revenu net foncier. C'est pourquoi bon nombre de propriétaires, en particulier les personnes âgées, s'interrogent sur l'opportunité d'opter pour le régime du réel, malgré les contraintes administratives et comptables que cela représente. Le choix est d'autant plus compliqué que l'option pour le régime du réel est irrévocable pour une période de trois ans. Aussi, il lui demande de lui préciser comment il pense soutenir l'investissement locatif pour ces propriétaires les plus modestes.

Texte de la réponse

Les aménagements apportés à la catégorie des revenus fonciers constituent l'un des aspects de la réforme de l'impôt sur le revenu prévue par la loi de finances pour 2006. Cette réforme vise essentiellement à alléger le poids de l'impôt sur le revenu, à rendre celui-ci plus lisible par la diminution du nombre de tranches du barème et l'intégration des effets de l'abattement de 20 %, applicable à certains revenus professionnels ou pensions de retraite. Ainsi, les revenus fonciers, qui ne bénéficiaient pas jusqu'à présent de l'abattement de 20 %, font l'objet de mesures de correction à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006. Le législateur s'est toutefois attaché à calibrer ces ajustements afin que les bailleurs privés ne soient pas pénalisés. Pour les bailleurs qui relèvent du régime « micro-foncier », la mesure de correction prend la forme d'une baisse du taux de l'abattement de 40 % à 30 %. Une correction exacte aurait toutefois dû conduire à fixer un taux d'abattement inférieur. L'impact de la réforme en matière de prélèvements sociaux et le souhait de tenir compte de la situation des petits bailleurs ont conduit à privilégier une baisse modérée de cet abattement. Pour les bailleurs qui relèvent du régime réel d'imposition, la mesure de correction prend la forme d'une suppression de la déduction

forfaitaire de 14 % au profit de la déduction pour leur montant réel des principales charges que cette déduction était réputée couvrir. Cette disposition est favorable et plus juste puisqu'elle autorise la déduction par le contribuable des frais de procédure judiciaire qui pouvaient être insuffisamment pris en compte au travers d'une déduction qui est fonction des loyers encaissés. Elle est également plus simple puisqu'elle supprime la distinction entre les frais de gestion et ceux de gérance, source de très nombreux contentieux, et autorise la déduction pour leur montant réel de l'ensemble des frais de rémunération, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion des immeubles. Par ailleurs, cette réforme d'ensemble a permis de supprimer la contribution sur les revenus locatifs pour les personnes physiques détenant leur bien directement ou par l'intermédiaire d'une société civile dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. Outre le fait que cette contribution a perdu l'essentiel de sa justification, cette mesure s'inscrit dans le sens d'une plus grande justice et d'une meilleure lisibilité de notre système fiscal par un affichage du taux réel de l'impôt. Lorsque les bailleurs relèvent de plein droit du régime du micro-foncier et peuvent opter pour le régime réel d'imposition, l'opportunité du choix dépend du montant des charges déductibles réellement exposées, et ne peut être déterminée qu'au niveau du foyer fiscal. À cet égard, la réforme de l'impôt sur le revenu a aussi permis d'assouplir les conditions d'option pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers. Ainsi, lorsque le contribuable continue à souscrire une déclaration au régime réel au-delà du terme de la période d'option de trois ans, il est considéré comme exerçant une option annuelle, et non plus triennale, pour ce régime.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Anciaux](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94953

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mai 2006, page 5302

Réponse publiée le : 5 septembre 2006, page 9342