



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 15513

Texte de la question

M. Guénhaël Huet attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'obstacle que constitue la législation fiscale pour les parents désireux de louer à bas prix à leurs enfants un bien immobilier. En effet, la location ne peut se faire qu'au prix du marché, éventuellement diminué de 5 % selon une jurisprudence constante du Conseil d'État. La méconnaissance de ces dispositions entraîne inmanquablement de la part de l'administration fiscale, qui y voit une libéralité, rectification du montant des loyers, ceux-ci étant considérés comme atténués et anormalement bas, et par conséquent redressement fiscal. Certes, il reste parfaitement possible de loger ses enfants à titre gratuit. Une solution qui apparaît cependant trop tranchée et peu satisfaisante pour nombre de ménages qui souhaitent seulement apporter une aide mesurée à leurs enfants, sans diminuer pour autant de manière trop importante leurs revenus. Alors que le Gouvernement entend renforcer le pouvoir d'achat des Français, en agissant notamment sur le prix des loyers par l'instauration d'un nouvel indice d'évolution des loyers sur les prix qui doit permettre de limiter les hausses de loyers, et par la réduction à un mois de loyer du dépôt de garantie lors de la location d'un appartement, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si une évolution législative autorisant les parents à consentir des loyers réduits à leurs enfants est envisageable, et dans quelle proportion.

Texte de la réponse

Les prix de loyer stipulés dans les baux doivent, en principe, être retenus pour la détermination du revenu brut dès lors que les immeubles font l'objet de contrats réguliers de location. Toutefois, l'administration peut, sous le contrôle du juge, rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité que le propriétaire a consentie à son locataire, si deux conditions cumulatives sont satisfaites : d'une part, le prix de la location doit être nettement inférieur à la valeur locative normale de l'immeuble loué ; d'autre part, le propriétaire n'est pas en mesure d'établir que des circonstances indépendantes de sa volonté font obstacle à la location de l'immeuble à son prix normal. Contrairement à ce que semble penser l'auteur de la question, il n'existe pas de règle permettant un abattement de 5 % sur les locations accordées aux enfants des bailleurs. Il semble que cette erreur provienne d'une mauvaise interprétation d'un arrêt du Conseil d'État (CE 3 février 1986, n° 43224, 9e et 7e s.-s) qui a jugé, dans un cas particulier, que l'administration avait à bon droit retenu des valeurs locatives inférieures à 5 % de la valeur vénale des terrains donnés en location. Les mesures évoquées - nouvel indice des loyers, réduction du dépôt de garantie - prises pour renforcer le pouvoir d'achat des Français, s'appliquent à tous. En revanche, il serait inopportun de créer des distorsions complémentaires entre propriétaires bailleurs selon qu'ils louent leurs biens à un membre de leur famille ou non alors même qu'ils bénéficient déjà d'une option : mettre gratuitement un logement à disposition de leurs enfants en franchise d'impôt, mais dans ce cas les charges correspondantes ne sont pas déductibles.

Données clés

Auteur : [M. Guénhaël Huet](#)

Circonscription : Manche (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15513

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 696

Réponse publiée le : 14 octobre 2008, page 8848