



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 27973

Texte de la question

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la déduction des frais réels pour les locations d'appartements vides. La réforme fiscale a supprimé l'abattement de 14 % qui couvrait les frais de gestion, de gérance, les primes d'assurances et l'amortissement. Cet abattement a été remplacé par la déduction pour leur montant réel d'un certain nombre de charges. Or, il semblerait que cette nouvelle méthode de calcul soit particulièrement complexe. En effet, les syndic ne fournissent pas la répartition des charges déductibles, non déductibles et récupérables. De plus, les assemblées générales des syndic ne se tiennent pas toutes au 31 décembre donc ne sont pas calées sur le calendrier fiscal. Face à une documentation trop complexe et à des services déconcentrés de l'État eux aussi dans l'impossibilité d'effectuer un tel calcul, les propriétaires se retrouvent en difficulté pour leur déclaration avec le risque de se faire redresser en cas d'erreur. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer le bilan de la suppression de cet abattement et les mesures qu'il entend prendre pour faciliter ce nouveau calcul.

Texte de la réponse

D'une manière générale, la déduction des charges de la propriété pour la détermination des revenus fonciers est subordonnée aux conditions suivantes : les dépenses doivent se rapporter à des immeubles ou parties d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ; elles doivent avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu, avoir été payées au cours de l'année d'imposition et doivent enfin être justifiées. Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2001, ces principes conduisaient à considérer comme dépenses déductibles celles qui avaient été effectivement acquittées au cours de l'année civile, soit qu'elles aient été payées au syndic lui-même au titre des honoraires et frais, soit qu'elles l'aient été par l'intermédiaire de celui-ci au profit des tiers fournisseurs ou entrepreneurs de travaux. Ainsi, un copropriétaire ne pouvait déduire les charges immobilières que pour la partie des provisions annuelles versées par lui et qui a été effectivement déboursée la même année par le syndic de la copropriété aux fournisseurs ou aux entreprises. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », a modifié le régime de déduction des charges de copropriété en prescrivant, notamment, l'établissement d'un budget prévisionnel annuel en fonction duquel les copropriétaires doivent verser à leur syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Compte tenu des difficultés résultant du mode de comptabilisation des charges, introduit par la loi précitée, les copropriétaires bailleurs ont été autorisés, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2002 et à titre de simplification, à déduire, pour la détermination de leurs revenus fonciers imposables, le montant des provisions pour charges au titre de l'année de leur paiement au syndic de copropriété, la régularisation des charges effectuée l'année suivante étant prise en compte pour la déclaration des revenus fonciers de cette dernière année. Cette mesure d'assouplissement, mise en place en concertation avec les représentants des professionnels de la gestion immobilière et des bailleurs, a été insérée dans le code général des impôts par l'article 49 de la loi de finances rectificative pour 2004 (loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004), applicable depuis l'imposition des revenus de l'année 2004. Afin de faciliter les démarches administratives des copropriétaires bailleurs, ceux-ci sont donc invités à réclamer aux

syndics la ventilation des charges récupérables et non récupérables, en vue de l'établissement de leurs déclarations de revenus fonciers. Il est, par ailleurs, précisé que les difficultés rencontrées par les copropriétaires bailleurs pour effectuer la ventilation de leurs charges de copropriétaires sont indépendantes des aménagements apportés par la loi de finances pour 2006 aux modalités de détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, et portant notamment sur la suppression de la déduction forfaitaire de 14 %. En effet, cette réforme, qui n'a pas modifié les règles de déduction des charges de copropriété, vise essentiellement à alléger le poids de l'impôt sur le revenu et à le rendre plus lisible par la diminution du nombre de tranches de ce 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 de l'abattement de 20 %, ont fait l'objet d'aménagements applicables depuis l'imposition des revenus de l'année 2006. Pour les revenus fonciers déterminés selon le régime réel d'imposition, l'aménagement prend la forme d'une suppression de la déduction forfaitaire de 14 % au profit de la déduction pour le montant réel des principales charges que cette déduction était réputée couvrir. Cette disposition est favorable et plus juste, puisqu'elle autorise la déduction 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 frais de gestion et frais de gérance qui était 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. En outre, une déduction, d'un montant de 20 euros pour chaque local donné en location, est également applicable afin de tenir compte de menus frais (téléphone, correspondances...). Cette disposition a pour objet d'éviter la conservation par le contribuable, et le contrôle par l'administration, de pièces justificatives pour des dépenses dont le montant est en général faible. Par ailleurs, cette réforme d'ensemble a été l'occasion de supprimer la contribution sur les revenus locatifs (CRL), 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 avait perdu l'essentiel de sa justification, sa suppression 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. S'agissant des informations délivrées aux copropriétaires par les syndics, un aménagement des dispositions actuelles pourrait conduire à rendre obligatoire la production des éléments nécessaires. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Grand](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27973

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juillet 2008, page 6274

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6499