ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 100183

Texte de la question

M. Michel Lesage attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la législation en vigueur en matière de baux commerciaux, et plus précisément sur l'imputabilité de la taxe foncière dans ce type de contrats de location. En effet, si la loi Pinel, du 18 juin 2014, a précisé que « tout contrat de location devait comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire », dans les faits, elle ne semble pas avoir modifié ce qui se faisait déjà entre bailleurs et preneurs, à savoir la liberté laissé aux premiers d'inscrire des clauses au contrat de location. La situation contractuelle entre les deux parties est certes plus claire aujourd'hui, mais les pratiques perdurent. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement envisage de légiférer sur cette question et s'il est envisagé que la loi tranche cette problématique définitivement en faveur des preneurs et que la liberté contractuelle d'imputer la taxe foncière aux locataires par les bailleurs soit tout simplement abrogée.

Texte de la réponse

La répartition de la prise en charge des travaux et charges a longtemps été une source de contentieux entre les contractants d'un bail commercial. Afin de clarifier et d'améliorer leurs relations, l'article 13 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a créé un article L. 145-40-2 dans le code de commerce selon lequel « tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire ». La loi a renvoyé au décret le soin de préciser « les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire ». Le décret no 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial a créé un article R. 145-35 du code de commerce qui dresse la liste des charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au locataire par le bailleur. Ainsi, en matière fiscale, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. En revanche, le bail commercial peut prévoir une clause imputant au locataire la prise en charge de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement. La répartition de la prise en charge de la fiscalité liée au local commercial fait l'objet d'un équilibre trouvé à l'issue d'une longue phase de concertation avec les principales organisations professionnelles représentant les locataires et les bailleurs. Supprimer la possibilité d'imputation au locataire de la taxe foncière reviendrait à remettre en cause l'ensemble de ce dispositif, ce que ne souhaite pas le Gouvernement.

Données clés

Auteur : M. Michel Lesage
Circonscription : Côtes-d'Armor (1re circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE100183

Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 100183
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 25 octobre 2016, page 8821
Réponse publiée au JO le : 9 mai 2017, page 3301