



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement

Question écrite n° 48912

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la préconisation du rapport du Conseil d'analyse économique (CAE) remis au Premier ministre en septembre 2013 concernant l'alourdissement de la fiscalité immobilière. Dans cette optique, le CAE propose en effet de taxer les propriétaires de leur logement comme s'ils en percevaient un loyer. Cette mesure serait dommageable pour les personnes qui se sont privées toute une vie pour accéder à la propriété. Elle pénaliserait effectivement les propriétaires qui ont, pendant plusieurs années, consenti d'importants efforts pour rembourser l'emprunt immobilier de leur résidence principale. Dès lors, la mise en œuvre de cette taxe aurait des conséquences néfastes sur le pouvoir d'achat des Français et découragerait inévitablement l'accession à la propriété. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer si le Gouvernement compte renoncer à cette préconisation du CAE.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du II de l'article 15 du code général des impôts, les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Cela étant, l'imposition des contribuables propriétaires de leurs logements sur un revenu fictif équivalent au loyer économisé a déjà été pratiquée. En effet, jusqu'en 1965, la législation française taxait sur la base d'un revenu fictif le propriétaire qui se réservait la jouissance d'un logement. Cette mesure visait à assurer, sur le plan des principes, l'égalité entre celui qui, pour se loger, était obligé d'engager une dépense substantielle par le paiement d'un loyer et celui qui, propriétaire de son logement, économisait la valeur de son loyer. Cette législation, prévoyant l'imposition du propriétaire à raison du loyer qu'il économisait, soulevait toutefois de nombreux problèmes. Ainsi, sur le plan technique, se posait la question de la détermination du loyer à prendre en compte et par suite, celle de l'évaluation de la valeur locative des logements en cause. Sur le plan budgétaire, l'imposition du loyer économisé par le propriétaire avait pour contrepartie logique la déduction des charges afférentes au logement. Dans cette hypothèse, le loyer effectivement imposable se trouvant en définitive significativement réduit, le Trésor était perdant. Enfin, sur le plan économique, l'imposition d'un loyer fictif constituait un frein à l'acquisition de logements. C'est la raison pour laquelle la loi de finances pour 1965 (n° 64-1279 du 23 décembre 1964) a posé le principe de l'exonération des logements dont les propriétaires se réservent la jouissance. L'inégalité qui existe entre le locataire et le propriétaire de son logement doit en tout état de cause être relativisée puisque, même s'il n'acquiesce pas de loyer, ce dernier supporte néanmoins, outre les charges financières s'il a financé son acquisition au moyen d'un emprunt, des dépenses spécifiques auxquelles n'est pas tenu le locataire : impôts fonciers, charges de copropriété, le cas échéant, et de manière générale, l'intégralité des dépenses d'entretien et de réparation du bien. Il n'est pas envisagé par le Gouvernement de modifier l'état du droit en vigueur.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48912

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 février 2014](#), page 971

Réponse publiée au JO le : [1er juillet 2014](#), page 5608