



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Imposition des revenus fonciers pour les indépendants

Question écrite n° 2671

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'imposition des revenus fonciers pour les indépendants. De nombreuses activités économiques ont besoin de locaux pour s'exercer : si la possession d'actions de sociétés est une manière de financer ceux-ci, à un plus petit niveau, un indépendant doit aussi les financer. Il était jusqu'ici non seulement logique économiquement de posséder ces locaux, mais encore plus prudent juridiquement de le faire. La possession de ses locaux par un indépendant lui fournissait donc un revenu foncier, grevé pendant de nombreuses années du remboursement. Aujourd'hui l'imposition des revenus fonciers est quasi toujours d'au moins 29,5 % et sans doute plus souvent de 45,5 %, 56,5 %, voire 60,5 %. Les indépendants sont aujourd'hui inquiets, car avec la hausse de la CSG de 1,7 %, ce taux sera pratiquement toujours supérieur à 30 %. Le professionnel libéral locataire de son lieu de travail risque d'ailleurs de subir aussi l'effet de cette loi. Un propriétaire, surtout lorsque le local peut facilement être transformé en logement, aura dans de nombreux cas intérêt à vendre celui-ci. En effet, avec un taux d'imposition double de celui de placements mobiliers, qui se cumule avec un impôt sur la fortune immobilière, le choix peut être rapidement fait pour placer l'argent en actions. Cela risquerait de détruire une activité économique. Aussi, elle souhaite connaître son analyse sur cette problématique.

Texte de la réponse

Les entrepreneurs indépendants, pour maîtriser les risques patrimoniaux, peuvent choisir de séparer leur activité professionnelle et la détention des immeubles dans lesquels ils exercent leur activité. A cet égard, les entrepreneurs qui détiennent dans leur patrimoine personnel, les immeubles dans lesquels ils exercent leur activité professionnelle, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers ainsi qu'aux prélèvements sociaux, à raison du revenu net foncier imposable qu'ils retirent de la location des locaux loués nus à leur entreprise, et ce, en application de l'article 14 du code général des impôts (CGI). Toutefois, conformément au 1 de l'article 39 du CGI, ils peuvent, au titre de leur activité professionnelle, déduire de leur revenu imposable toutes les charges exposées dans l'intérêt de l'activité. Il en est ainsi des loyers versés par un entrepreneur à son bailleur, quand bien même il s'agirait d'un contribuable unique. Si cette organisation de l'activité est susceptible de faire supporter aux entrepreneurs un coût plus élevé que s'ils avaient affecté le local professionnel à l'activité professionnelle, cela est la conséquence d'une décision de gestion de l'entrepreneur. Ce choix, guidé par des considérations juridiques ayant pour objet de diminuer le gage des créanciers professionnels, comporte un coût qui est identique à celui de tous les redevables qui décident de valoriser leur patrimoine immobilier privé. Si, par ailleurs, l'article 28 de la loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a opéré une refonte globale du régime d'imposition des gains et revenus mobiliers des particuliers, par la mise en place d'une imposition forfaitaire à un taux unique de 30 %, cette réforme, qui vise à améliorer la lisibilité et la prévisibilité des règles d'imposition de ces gains et revenus, n'a pas vocation à s'appliquer aux revenus fonciers. Enfin, aux termes de l'article 965 du CGI, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) frappe les capacités contributives constituées par la détention directe ou indirecte d'un patrimoine immobilier (immeubles et droits immobiliers), lorsque sa valeur nette est supérieure à 1 300 000 € au

1er janvier de l'année d'imposition. A cet égard, l'assujettissement à l'IFI n'alourdit pas la charge fiscale des propriétaires par rapport à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), dont il conserve le barème et le seuil d'assujettissement.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2671

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [7 novembre 2017](#), page 5360

Réponse publiée au JO le : [15 mai 2018](#), page 4061