



15ème législature

Question N° : 16562	De M. Gérard Menuel (Les Républicains - Aube)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > impôt sur le revenu	Tête d'analyse > Modification de la législation sur les revenus fonciers	Analyse > Modification de la législation sur les revenus fonciers.
Question publiée au JO le : 05/02/2019 Réponse publiée au JO le : 15/10/2019 page : 8837		

Texte de la question

M. Gérard Menuel attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une règle de fiscalité entravant le marché immobilier locatif et freinant les mobilités. Quelques exemples peuvent illustrer ce propos. Le premier évoque un salarié, propriétaire de son logement, qui va être muté. Par prudence et pour répondre à sa période d'essai, celui-ci loue donc un logement secondaire sur son nouveau lieu de travail. Pour compenser la charge de son loyer, il met en location son logement principal dont il reste propriétaire. Ce salarié va donc se retrouver à payer des impôts sur les revenus fonciers sans pouvoir déduire les loyers qu'il verse. Autre exemple, un couple attendant des enfants est propriétaire d'un appartement. Ce couple n'ayant pas les moyens d'en acheter un plus grand, il va louer un nouvel appartement. On retrouve le même schéma que précédemment. Dernier exemple pour finir d'illustrer ce propos, un couple de personnes âgées est également propriétaire d'une grande habitation familiale. Lors du décès d'un des deux époux, la veuve ou le veuf met son logement en location et loue un logement de taille inférieure, étant seule elle n'a plus la capacité financière pour assumer la charge de son logement. La personne devra donc payer des impôts sur les revenus fonciers perçus, tout en étant dans l'impossibilité de déduire le loyer du nouveau logement. Ces exemples non exhaustifs ont démontré que cette fiscalité est un frein à la mobilité. De fait, cela entrave le marché immobilier de la location et ampute le pouvoir d'achat. Pour favoriser la fluidité du marché de l'immobilier locatif, libérer de grands appartements sous occupés et donc adapter son logement aux besoins évolutifs. Il demande au Gouvernement s'il ne serait pas préférable que les loyers versés en tant que locataires soient déduits des loyers encaissés en tant que propriétaires, ainsi les revenus fonciers ne seraient imposés que si le solde est positif.

Texte de la réponse

Conformément à l'article 12 du code général des impôts (CGI), l'impôt sur le revenu est dû chaque année à raison des bénéfices ou revenus que le contribuable réalise ou dont il dispose au cours de la même année. En application des articles 13 et 14 du CGI, les revenus des propriétés bâties sont ainsi imposés à l'impôt sur le revenu en principe dans la catégorie des revenus fonciers. Partant, les contribuables amenés à changer de résidence principale, quelle qu'en soit la raison, qui font le choix de ne pas céder le bien qui constituait leur ancienne résidence principale et de le mettre en location afin d'en percevoir des revenus, sont donc imposés au titre de ces revenus dans la catégorie des revenus fonciers (ou dans celle des bénéfices industriels et commerciaux en cas de location meublée), à l'instar de leurs autres revenus relevant d'autres catégories. A ce titre, conformément à l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le montant du revenu brut et le total des charges de la propriété. Les



charges de la propriété déductibles au titre des revenus fonciers sont énumérées à l'article 31 du CGI et comprennent, notamment, les frais d'administration et de gestion et les dépenses de travaux d'entretien et de réparation (à l'exclusion des travaux de construction et de reconstruction). D'une manière générale, et conformément à l'article 13 du CGI, les revenus bruts fonciers perçus par les contribuables sont diminués des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu imposable. Or, les dépenses engagées par un bailleur pour son propre logement ne constituent pas des dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu locatif. Elles constituent un simple emploi de revenu qui au même titre que d'autres dépenses reste sans incidence sur l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, il est rappelé que les contribuables amenés à changer de résidence principale qui font le choix de céder leur ancien logement peuvent bénéficier, le cas échéant, de plusieurs cas d'exonération de l'imposition de la plus-value résultant de cette cession. En particulier, les contribuables qui résident fiscalement en France peuvent bénéficier de l'exonération au titre de la cession de leur résidence principale. En effet, conformément aux dispositions du 1^o du II de l'article 150 U du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession du logement qui constitue la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées d'impôt sur le revenu. Si le logement doit en principe constituer la résidence principale effective du cédant au jour de la cession, l'exonération reste toutefois acquise lorsque l'immeuble a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente si la cession intervient dans des délais normaux, sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers.