

N° 479

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 27 juin 1996.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 juin 1996.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier la fiscalité du bail à réhabilitation,

PRÉSENTÉE

Par MM. Alfred FOY, Philippe ADNOT, Philippe DARNICHE,
Jean-Paul DELEVOYE, Hubert DURAND-CHASTEL, Jean
GRANDON, Jacques HABERT, Jean-Pierre LAFOND, Philippe
MARINI, André MAMAN, Maurice SCHUMANN et Alex TÜRK,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Logement et habitat. – *Bail à réhabilitation - Code de la construction et de l'habitation - Code général des impôts.*

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le bail à réhabilitation, défini à l'article L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, en vue de louer ledit immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Celle-ci est au minimum de douze années et ne peut se prolonger par tacite reconduction. Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause sont acquises au bailleur. Les loyers et prestations de toute nature, qui constituent le prix du bail à réhabilitation, ont le caractère de revenu foncier et sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les seuls avantages fiscaux consentis par la loi bénéficient au preneur afin d'encourager la conclusion des baux à réhabilitation ; il en est ainsi de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties : supportée par le preneur, ce dernier peut en être exonéré par décision des autorités départementales. Cette décision d'exonération peut également porter sur la taxe de publicité foncière. En revanche, le droit de bail (au taux de droit commun de 2,5 %) est payé par le bailleur sur les redevances perçues et répercutées ensuite sur le preneur. Ce dernier paie le droit de bail sur les loyers versés par les occupants, droit de bail qu'il répercute sur ceux-ci.

C'est ainsi que la fiscalité appliquée au bailleur reste finalement insuffisamment attractive pour ce dernier et empêche le développement de cette formule qui permettrait de mettre sur le marché un certain nombre de locaux d'habitation dont la situation actuelle conduit à la rétention.

C'est la raison pour laquelle il est suggéré, par la présente proposition de loi, de permettre au bailleur de déduire chaque année de son revenu imposable 20 % de la valeur vénale du bien donné à bail, pendant cinq ans. Cela permettrait de mettre sur le marché locatif des immeubles et contribuerait ainsi à résoudre une partie du problème du logement des plus démunis.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Après l'article 33 *quinquies* du code général des impôts, il est inséré un article 33 *sexies* ainsi rédigé :

« Art. 33 *sexies*. – A sa demande, le bailleur du bail à réhabilitation peut déduire de son revenu imposable, pendant une durée de cinq ans à compter de la prise d'effet du bail, le cinquième de la valeur vénale de l'immeuble qu'il donne à bail. »

Art. 2.

La perte de recettes résultant de l'article premier est compensée à due concurrence par un relèvement des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Art. 3.

Les conditions d'application des articles premier et 2 sont fixées par décret en Conseil d'État.