



13^{ème} législature

Question N° : 113277	de M. Jeanneteau Paul (Union pour un Mouvement Populaire - Maine-et-Loire)	Question écrite
------------------------------------	---	----------------------------

Ministère interrogé > Budget, comptes publics et réforme de l'État	Ministère attributaire > Économie, finances et industrie
---	---

Rubrique > impôt sur le revenu	Tête d'analyse > revenus fonciers	Analyse > location à un descendant. réglementation
---------------------------------------	--	---

Question publiée au JO le : **05/07/2011** page : **6993**
 Réponse publiée au JO le : **17/01/2012** page : **551**
 Date de changement d'attribution : **17/01/2012**

Texte de la question

M. Paul Jeanneteau attire l'attention de Mme la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les redressements fiscaux que subissent les parents qui louent un logement à leur enfant. En effet, de nombreux parents aident leurs enfants en leur louant un logement à un prix inférieur à celui du marché. Or certains d'entre eux ont subi un redressement fiscal, l'administration ayant décidé de remettre le prix du loyer au prix du marché. Ces derniers se sont donc vu contraints de payer des impôts sur des sommes qu'ils n'ont pas touchées. Cette attitude de l'administration fiscale n'encourage pas la solidarité familiale. Aussi il souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement envisage de mettre en oeuvre afin que de tels redressements n'aient plus cours.

Texte de la réponse

En application de l'article 14 du code général des impôts (CGI), les revenus tirés de la location de propriétés bâties sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ; corrélativement, les charges afférentes aux biens donnés en location sont déductibles desdits revenus conformément aux dispositions de l'article 31 du code précité. Les propriétés données en location sont celles dont la jouissance est consentie à titre onéreux à un tiers en vertu d'un bail écrit ou d'une convention orale. Les prix de loyer stipulés dans les baux doivent, en principe, être retenus pour la détermination du revenu brut dès lors que les immeubles font l'objet de contrats réguliers de location. D'une manière générale, un bail ne saurait être écarté pour le seul motif qu'il comporterait un prix de loyer atténué. Toutefois, le Conseil d'État a admis que le prix des loyers stipulés dans les baux doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a entendu faire à son locataire, lorsque ce prix est anormalement bas. À cet égard, doit être considéré comme anormalement bas le loyer qui est notoirement inférieur à la valeur locative des propriétés données en location, sans que le propriétaire puisse justifier d'aucune circonstance indépendante de sa volonté de nature à faire obstacle à la location des immeubles pour un prix normal. Dans ce cas, l'administration peut, sous le contrôle du juge, rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité que le propriétaire a consenti à son locataire. Enfin, il est rappelé que le II de l'article 15 du CGI prévoit que les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers. Tel est le cas lorsque le propriétaire met gratuitement un logement à la disposition d'un tiers, qu'il soit ou non un membre de sa famille, sans y être tenu par un contrat de location. Dans ce cas, les charges afférentes à ces logements ne sont pas admises en déduction. Ces principes, conformes à la jurisprudence du Conseil d'État et qui ne contredisent pas les gestes de solidarité envers la famille et le proche entourage, auxquels le Gouvernement est particulièrement attaché, n'ont pas vocation à être modifiés.