

Qu'est-ce que le loyer fictif et comment le calculer ?

Description

Le loyer représente la somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement dans le cadre d'un [contrat de location](#). Le loyer comprend uniquement le prix de la jouissance des lieux et n'inclut donc pas les [charges locatives](#).

La notion de "loyer imputé" ou "loyer fictif" concerne les loyers que les propriétaires auraient eu à payer s'ils étaient eux-mêmes locataires de leur logement.

Cette notion serait utilisée dans le but de fiscaliser le revenu que le propriétaire devrait percevoir de son logement, ou du gain perçu en revenu du fait qu'il ne paye pas de loyer.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Qu'est-ce qu'un loyer fictif ?

Le loyer fictif n'a pour le moment **aucune existence légale** et n'est donc pas défini par la loi.

En effet, il s'agit en réalité du résultat d'un ensemble de réflexions économistes et de propositions permettant d'instaurer une nouvelle **taxation des revenus des propriétaires**.

En principe, le propriétaire qui loue son bien au titre d'un bail de [location meublée](#) ou d'un bail de [location vide](#), perçoit des loyers mensuels.

Le loyer fictif quant à lui concerne les propriétaires de biens dans lesquels ils habitent et pour lesquels ils ne perçoivent donc aucun loyer. Il représente alors **le loyer que ces propriétaires d'habitations principales devraient se verser à eux-mêmes** comme s'ils étaient locataires de ces logements.

Comment calculer l'impôt sur le loyer fictif ?

Les différentes formes de calcul envisagées

Aucune somme n'étant réellement versée par le propriétaire à lui-même, le loyer fictif serait calculé sur la base de la **valeur locative annuelle** du logement.

Bon à savoir : L'administration fiscale utilise déjà la notion de [valeur locative cadastrale](#) représentant le niveau de loyer annuel théorique d'un bien s'il était loué. Il s'agit de l'une des bases servant au calcul de différentes taxes telles que la [taxe d'habitation](#) et la taxe foncière.

La fiscalisation du loyer fictif, si elle était décidée, pourrait prendre différentes formes :

1. **Augmentation de la base de calcul de l'impôt sur le revenu :** il s'agirait de prendre pour base de calcul les revenus des propriétaires à hauteur du montant annualisé du loyer fictif, de sorte à ce qu'ils aient plus d'impôts à payer.
2. **Déduction du montant annuel des loyers :** le principe serait de déduire le montant annuel des loyers de la base de calcul de l'impôt sur le revenu des propriétaires. Dans ce cas, le manque à gagner en matière de recettes fiscales serait compensé par une augmentation globale du barème de l'impôt sur le revenu. Le loyer fictif serait donc taxé de manière indirecte et les propriétaires auraient tout intérêt à prendre en compte cette donnée dans l'analyse générale de [la fiscalité immobilière](#) qui leur serait applicable.
3. **Réforme de la taxe foncière :** le nouveau taux appréhendé inclurait la taxation des revenus théoriques et donc du loyer fictif. Toute une école considère que la taxe foncière ainsi calculée serait donc une "supertaxe sur les propriétaires".

Les conditions d'application de l'impôt sur le loyer fictif

S'il est finalement appliqué, l'impôt sur le loyer fictif ne devrait concerner que les logements achevés, utilisables et [meublés](#).

Les **logements en construction ou en rénovation seraient donc exclus** de cette nouvelle taxation.

De plus, la taxation ne devrait concerner que les propriétaires ayant terminé de rembourser leur crédit immobilier. Néanmoins, il n'est pas à exclure que certains propriétaires ayant les moyens d'acheter leur bien comptant, décident de tout de même avoir recours à un crédit immobilier afin d'échapper au moins un temps à la fiscalisation du loyer fictif.

Zoom: Si en tant que propriétaire vous décidez finalement de mettre votre bien en location, LegalPlace vous met à disposition des modèles de contrats de location adaptés à toute [durée de bail](#) prévu par la loi. Vous trouverez également [un modèle de quittance de loyer](#), contenant toutes les mentions obligatoires requises afin de remplir votre obligation de fournir des quittances de loyer à votre locataire.

Quelques points de réflexion sur la fiscalisation du loyer fictif

Si les défenseurs de l'imposition du loyer fictif revendiquent des motifs d'équité et de justice sociale, ce projet se heurte à de **nombreuses oppositions**.

Pour des raisons assez évidentes, certains lui reprochent de risquer d'entraîner une **baisse des achats immobiliers**. En effet, ils estiment que la taxation du loyer fictif réduirait tout bonnement l'intérêt à l'accès à la propriété. Cela pourrait avoir pour conséquence de figer le parc locatif en incitant les locataires à le rester.

En plus du risque pour l'immobilier en France, cela aurait également un **impact défavorable sur les taux d'intérêts** pratiqués par les banques. En effet, face à l'augmentation des demandes de crédits immobiliers générée par cette nouvelle taxation, les banques ne manqueront pas de tirer leur épingle du jeu.

Par ailleurs, la mise en oeuvre de la taxation du loyer fictif viendrait simplement s'ajouter à un système fiscal déjà complexe en France. Ce système **reposerait alors sur un revenu théorique** et non sur un revenu réellement et effectivement perçu.

Pour finir, d'un point de vue des droits fondamentaux, nombreuses sont les personnes qui estiment que ce projet porterait atteinte au principe du droit de propriété en instaurant un loyer perpétuel sur la propriété immobilière.

L'imposition du revenu fictif a existé en France jusqu'en 1965. Toutefois, ce système a été supprimé compte tenu du frein économique qu'il représentait pour l'accès à la propriété.

FAQ

Comment calculer le loyer fictif ?

Le loyer fictif correspondrait à la multiplication de la valeur locative du bien par 12 afin d'obtenir un montant annuel.

Qu'est-ce que le loyer fictif ?

La notion de « loyer imputé » ou « loyer fictif » représente le service de location que se rendent à eux-mêmes les propriétaires de leur logement. Ils s'agit donc des loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent.

Comment calculer la valeur locative cadastrale d'un bien ?

Concrètement, cette méthode consiste à définir des catégories d'immeubles (8 catégories), puis à déterminer un tarif d'évaluation au mètre carré pour chacune. La valeur locative de chaque bien est alors calculée en appliquant le tarif à sa surface pondérée. La surface pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux, des correctifs traduisant les divers facteurs qui influent, dans des conditions normales de fonctionnement du marché locatif, sur le niveau des loyers. La valeur locative cadastrale est amenée à être modifiée annuellement à cause de nombreux évènements, mais également par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation.