

Dernière mise à jour le 09 mai 2024

Loyer fictif

La notion de loyer fictif est un loyer imputé, qui en soi n'existe pas, mais que le propriétaire aurait payé, s'il était locataire de son propre bien immobilier.

Sommaire

- Le loyer
- Définition
- La notion de « loyer imputé » ou « loyer fictif »
- Qu'est-ce qu'un loyer fictif ?
- Application de l'impôt sur le loyer fictif
- Base de calcul du loyer fictif
- Montant du loyer mensuel théorique
- Article 15

Lorsqu'un propriétaire d'un bien immobilier l'utilise à ses fins personnelles, il s'agit d'un bien d'usage.

La notion de loyer fictif est un loyer imputé, qui en soi n'existe pas, mais que le propriétaire aurait payé, s'il était locataire de son propre bien immobilier.

Le loyer

Rappelons ce qu'est un loyer.

Selon l'Insee (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques)

Définition

« Un loyer est la somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer ne comprend pas les charges locatives (entretien des parties communes, eau, énergie, etc.). »

« La notion de « loyer imputé » (ou « loyer fictif ») recouvre le service de location que se rendent à eux-mêmes les propriétaires de leur logement : à savoir, les loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent. »

Un propriétaire bailleur qui loue son bien, au titre d'un bail de location nue (vide) ou de location meublée, perçoit des loyers mensuels.

La notion de « loyer imputé » ou

« loyer fictif »

Le loyer que le propriétaire du bien ne paie pas correspond à un revenu dit « fictif ». Il n'est pas imposé.

Il concerne les propriétaires de logements dans lesquels ils habitent et pour lesquels ils ne perçoivent donc aucun loyer. En réalité, aucune somme n'étant réellement versée par le propriétaire à lui-même.

18 millions de Français sont propriétaires de leur résidence principale.

Régulièrement l'idée revient de taxer les propriétaires sur des loyers qui n'existent pas.

Par ailleurs cette imposition s'étendrait aussi aux personnes qui sans en être propriétaires, occupent l'habitation au titre d'un droit de jouissance viager.

Qu'est-ce qu'un loyer fictif ?

Le terme de "loyer fictif" fait référence au service de location qu'un propriétaire d'un bien immobilier, se rend à lui-même. C'est hypothétiquement le loyer que le propriétaire devrait payer s'il était locataire de son propre logement.

Ici le loyer n'existe pas en soi, il se démarque d'un revenu d'un bien locatif classique, avec un locataire qui verse un loyer, en contrepartie de l'usage d'un bien conféré par bail. La location peut être nue ou meublée.

Application de l'impôt sur le loyer fictif

Cet impôt ne s'appliquerait qu'à certaines conditions :

- Le logement doit être utilisable en l'état, soit achevé et meublé
- Si le bien est financé par un crédit immobilier, celui-ci doit être remboursé; Les propriétaires doivent avoir fini de rembourser leur emprunt pour l'acquisition de leur logement
- Et ils occupent ce logement.

A noter

Ne seraient pas concernés les logements en construction ou rénovation.

Base de calcul du loyer fictif

Le loyer fictif serait fixé à partir de la valeur locative annuelle du bien immobilier.

Cette valeur se baserait sur plusieurs critères :

- La catégorie du logement
- Sa superficie
- L'évaluation du confort

Ainsi un tarif au mètre carré est évalué pour chaque catégorie de logement (il en existe 8). La valeur locative est définie en appliquant ce tarif au mètre carré à sa surface pondérée.

La surface pondérée prend en compte la superficie et applique des correctifs, en référence aux facteurs agissant sur le marché locatif.

Pour l'application, cette valeur annuelle pourrait être intégrée dans le calcul, sous la forme d'une augmentation de la base de calcul de l'impôt sur le revenu, en incluant le montant annuel du loyer fictif, pour les contribuables concernés.

Montant du loyer mensuel théorique

Le montant du loyer mensuel théorique hors charges est le montant qu'un propriétaire pourrait prétendre, dans l'hypothèse de la location de son bien. Pour autant il ne sera pas tenu compte des frais supplémentaires (charges locatives par exemple).

Une ancienne pratique

Une telle taxation est appliquée jusqu'en 1965. La loi de finances pour 1965 a posé le principe de l'exonération du loyer fictif. C'est codifié à l'article 15-11 du Code Général des impôts.

Article 15

Modifié par Loi n°83-1179 du 29 décembre 1983 - art. 22 (V) JORF 30 décembre 1983

1. – « Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu »