



21 FEV 2025

Note commune N°4/2025

Objet: Commentaire des dispositions de l'article 39 de la loi n°2024-48 du 09 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 relatives à la maîtrise du recouvrement de l'impôt sur les revenus des propriétés bâties

R E S U M E

La maîtrise du recouvrement de l'impôt sur les revenus des propriétés bâties

1. L'article 39 de la loi n°2024-48 du 09 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 a instauré des mesures visant à maîtriser le recouvrement de l'impôt sur les revenus des propriétés bâties par :
 - l'admission des frais de réparation et d'entretien à la déduction forfaitaire accordée en vue de la détermination du revenu net provenant de la location des propriétés bâties soumis à l'impôt sur le revenu sur la base de l'assiette forfaitaire. La taxe sur les immeubles bâtis et la contribution au profit du fonds national d'amélioration de l'habitat acquittées sont également déductibles.
 - le relèvement du taux de ladite déduction forfaitaire accordée au titre des charges de gestion, des rémunérations de concierge, d'assurances, d'amortissement, de réparation et d'entretien de 20% à 25%. Ainsi, l'assiette forfaitaire sur la base de laquelle l'impôt sur le revenu est déterminé, est fixée à 75% des recettes brutes de l'année concernée au lieu de 80%
2. Les dispositions de l'article 39 de loi de finances pour l'année 2025 s'appliquent aux revenus des propriétés bâties réalisés à partir du 1^{er} janvier 2024.

Dans le cadre de la poursuite de la démarche visant à lutter contre l'évasion fiscale et dans le but de rationaliser l'assiette forfaitaire de l'impôt sur le revenu pour les revenus provenant de la location des propriétés bâties et de maîtriser la modalité de leur détermination, l'article 39 de la loi n°2024-48 du 09 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 a instauré des mesures pour maîtriser le recouvrement de l'impôt sur le revenu au titre des revenus des propriétés bâties.

La présente note commune a pour objet de rappeler la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 et de commenter les dispositions de l'article 39 de la loi de finances pour l'année 2025, en la matière.

I. Législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024

Conformément à la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024, le revenu brut provenant de la location des propriétés bâties est constitué du montant des recettes brutes auquel s'ajoute le montant des dépenses incombant normalement au propriétaire et prises en charge par le locataire diminue du montant des dépenses supportées par le propriétaire pour le compte du locataire.

Le revenu net soumis à l'impôt sur le revenu provenant de la location des propriétés bâties est déterminé sur la base d'une comptabilité conforme à la législation comptable des entreprises ou sur la base d'une assiette forfaitaire déterminée après déduction:

- d'un montant forfaitaire au taux de 20% du revenu brut au titre des charges de gestion, des rémunérations de concierge, d'assurances et d'amortissement,
- des frais de réparation et d'entretien justifiés,
- de la taxe sur les immeubles bâtis acquittée.

II. Apport de la loi de finances pour l'année 2025

L'article 39 de la loi n°2024-48 du 09 décembre 2024, portant loi de finances pour l'année 2025 a instauré des mesures visant à maîtriser le recouvrement de l'impôt sur le revenu au titre des revenus provenant de la location des propriétés bâties et la modalité de leur détermination par :

- l'admission des frais de réparation et d'entretien à la déduction forfaitaire fixée 20% des recettes au titre des charges de gestion, des rémunérations de concierge, d'assurances, d'amortissement pour la détermination du revenu net imposable. La taxe sur les immeubles bâtis et la contribution

au profit du fonds national d'amélioration de l'habitat acquittées sont également déductibles.

- le relèvement de 20% à 25% du taux de ladite déduction forfaitaire qui désormais, comporte en sus des charges de gestion, des rémunérations de concierge, d'assurances, d'amortissement, les charges de réparation et d'entretien. Ainsi, l'assiette forfaitaire sur la base de laquelle l'impôt sur le revenu est déterminé, est fixée à 75% des recettes brutes au lieu de 80%.

Il reste entendu que, les personnes concernées peuvent, dans le cas où ils supportent effectivement des dépenses importantes au titre de la réparation et de l'entretien, opter pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu selon le régime réel, soit sur la base d'une comptabilité conforme à la législation comptable des entreprises, leur permettant de déduire toutes les charges d'exploitation justifiées, y compris les frais de réparation et d'entretien.

III. Date d'application de la mesure

Les dispositions de l'article 39 de loi de finances pour l'année 2025 s'appliquent aux revenus des propriétés bâties réalisés à partir du 1^{er} janvier 2024 et dont le délai de la déclaration intervient au cours de l'année 2025 et des années ultérieures.

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

Signé : Yaha Chemali

