

**POUR L'EGALITE DANS L'ACCES A LA JUSTICE**  
**EN ROUTE VERS LE CHEQUE SERVICE JUDICIAIRE UNIVERSEL ?**

**PAR**

**PATRICK MICHAUD**

**AVOCAT AU BARREAU DE PARIS**

La loi de finances pour 2006 a modifié les règles de détermination fiscale des revenus fonciers perçus par des propriétaires particuliers.

Antérieurement, les avocats de propriétaires d'immeubles donnés en location étaient traités d'une manière inégalitaire

-Si l'immeuble donnés en location était affecté à une activité industrielle, commerciale, libérale ou artisanale, les honoraires de contentieux ou de conseils payés à un avocat étaient totalement déductible du résultat imposable.

-Par contre, si l'immeuble était donné en location nu par un propriétaire imposable à l'impôt sur le revenu dans le cadre des revenus fonciers, les honoraires de contentieux ou de conseils fiscaux ou autres versés à un avocat **n'étaient pas** déductible des revenus fonciers

L'administration considérait que de telles dépenses devaient être comprises dans la **déduction forfaitaire** pour frais de gestion dont le taux normal était de 14%.

Entraient notamment dans la catégorie des frais de gestion et ne pouvaient donc pas être déduits pour leur montant réel

- les frais de procédure (y compris les honoraires versés aux experts) supportés par les propriétaires qui doivent faire appel aux tribunaux, soit pour la fixation ou la révision des loyers de leurs immeubles, soit en cas de non-observation par le locataire des clauses du contrat (Rép. Ziller : AN 9 mars 1963 p. 2372 n° 406, BOCD 1963-II-2226 ; D. adm. 5 D-2222 n° 17, 10 mars 1999) ;

- les frais d'un procès intenté à l'entrepreneur qui a construit l'immeuble, sans qu'il y ait à rechercher si les travaux qui faisaient l'objet de ce procès avaient ou non le caractère de travaux de réparation au sens de l'article 31 du CGI (CE 26 juin 1974 n° 84866 et n° 85103, 8e et 9e s.-s. : Dupont 1974 p. 352, BO 5 D-1-75 ; D. adm. 5 D-2222 n° 17, 10 mars 1999) ;

- les frais de procès engagés par un contribuable pour obtenir la pleine propriété d'immeubles hérités de son père et dont il était nu-propriétaire (CE 25 mai 1979 n° 11211, 7e et 9e s.-s. : RJF 7-8/79 n° 448) ;

- les honoraires versés par un propriétaire à un huissier et à un expert-comptable à l'occasion d'un litige qui l'oppose à un organisme de crédit (CE 27 juin 1990 n° 57559, 9e et 8e s.-s., Plu : RJF 8-9/90 n° 1069).
- les honoraires versés à un tiers pour la rédaction de déclarations fiscales, y compris celles relatives à la révision des évaluations foncières (Rép. Guislain : Sén. 6 février 1971 p. 33 n° 9938,

## **LA MODIFICATION APPORTÉE PAR L'ARTICLE 76 XI DE LA LOI DE FINANCES POUR 2006**

L'article 76 de la loi de finances pour 2006 a modifié les modalités de détermination des revenus fonciers.

Le nouvel article ,ayant supprimé la déduction forfaitaire de 14% , autorise la déduction des frais réels de gestion y compris donc des frais de procédure.

Cette déduction couvre notamment les dépenses supportées à l'occasion d'un procès entre le bailleur et son locataire ou un tiers (entrepreneur qui a réalisé des travaux dans l'immeuble loué par exemple). Elle couvre également les honoraires versés aux experts auprès des tribunaux ou aux huissiers pour la réalisation d'un constat.

Deviennent aussi déductibles les frais de rémunération, honoraire et commission versée à un tiers pour la gestion des immeubles

Cette nouvelle déduction regroupe les anciens frais de gestion (couverts jusque-là par la déduction forfaitaire) et les frais de gérance (déductibles pour leur montant réel).

Désormais l'ensemble des frais versés à un tiers pour la gestion des immeubles est déductible sans distinction.

Deviennent ainsi déductibles pour leur montant réel :

- les commissions versées par un propriétaire à une agence de location,
- les honoraires versés à un tiers pour la rédaction de déclarations fiscales,
- les sommes qu'un propriétaire verse à un tiers pour la tenue de la comptabilité de ses immeubles et diverses tâches administratives ou de secrétariat.

Les avocats sauront utiliser l'ensemble des ces nouvelles règles fiscales dans le cadre des nouvelles activités Cette modification vise en effet directement 4.500.000 foyers fiscaux imposables à l'impôt sur le revenu et recevant des revenus fonciers, cette cible de clientèle est donc importante pour nous tous .

## **APPARITION D'UNE NOUVELLE INEGALITE DE TRAITEMENT DEVANT L'ACCES A LA JUSTICE**

Cette nouvelle opportunité fiscale, favorable pour les avocats de propriétaires, crée de fait une inégalité de traitement dans l'accès à la justice :

Le propriétaire a le droit de déduire les honoraires de procès alors que le locataire ne peut rien déduire.

## **UNE REFORME EST DONC NECESSAIRE POUR RECREER UNE EGALITE DE TRAITEMENT DANS L'ACCES A LA JUSTICE**

Le canevas de la pensée traditionnelle fiscalo-budgétaire –un revenu autorise la déduction des frais nécessaires - doit être fortement secoué et remplacée par la pensée suivante « une activité imposable autorise des frais déductibles ».

Cette pensée, novatrice pour les professionnels libéraux, existe déjà dans le cadre du chèque emploi service. applicable pour les prestations de services salariées à domicile

Elle doit s'élargir aux professions libérales dans le cadre du « **chèque service universel** »

Le client, locataire, de l'avocat doit pouvoir déduire de son revenu global les honoraires versé à son avocat, son expert, son huissier, son notaire sur le fondement de l'égalité d'accès à la justice. de même que le propriétaire peut maintenant déduire les honoraires de des prestataires de services judiciaires visés ci-dessus de ses revenus fonciers.

Cette déduction devra pouvoir être réalisée dans le cadre de l'article 199 SEXDECIES du Code général des Impôts. qui autorise la déduction des sommes versées à des emplois à domicile

Dans le même esprit ,le justiciable pourra utiliser un chèque CSU pré financé par son employeur sa mutuelle, son assurance, une caisse de retraite, un Conseil Général ou tout autre organisme cofinanceur de la même façon que le chèque emploi service universel qui vient d'être lancé par le ministre J.L.BORLOO.

L'esprit de la proposition de loi n 254 du 16 mars 2005 présentée par MM. Henri de RICHEMONT et Alain FOUCHÉ, sénateurs, peut donc être rétabli dans le cadre plus large de cet article qui autorise la déductibilité des prestations effectués par des salariés à domicile et ce d'autant plus que le principe du rétablissement de l'égalité du citoyen dans l'accès à la justice ne doit plus être limité qu'aux bénéficiaires de l'aide juridictionnelle, système dont les 20.000 avocats du Barreau de Paris n'utilisent qu' à hauteur de 5% du montant national.

Par ailleurs ,l'utilisation d'un chèque service préfinancé et la déductibilité des honoraires versés aux auxiliaires de Justice devront être envisagée. Pour les justiciables qui ont reçu des pensions alimentaires des prestations compensatoires, des indemnités salariales effectivement payées

Ces idées pratiques devraient être soutenues et reprises facilement par nos organisations professionnelles dans le cadre de la recherche d'activités nouvelles pour les avocats de France. Les échéances électorales prochaines devraient permettre d'exiger l' égalité dans l'accès à la justice