RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-360-20-30-20130730
Date de publication : 30/07/2013
Date de fin de publication : 08/10/2013

IR - Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot » - Conditions d'application - Plafonds de loyer et de ressources des locataires

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 36 : Investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Duflot »
Chapitre 2 : Conditions d'application
Section 3 : Plafonds de loyer et de ressources des locataires

Sommaire :

I. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré
A. Investissements réalisés en métropole
1. Dispositions générales
2. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré applicables
3. Surface à prendre en compte
B. Investissements réalisés outre-mer
1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
a. Investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013
b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013
2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
a. Investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer
b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer
C. Dispositions communes
1. Réduction des plafonds de loyer mensuel par mètre carré
2. Modalités de détermination des plafonds de loyer
3. Recettes à prendre en compte
4. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location
II. Plafonds annuels de ressources des locataires
A. Investissements réalisés en métropole
1. Dispositions générales
2. Plafonds annuels de ressources des locataires applicables
B. Investissements réalisés outre-mer
1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer
a. Investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013

b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013
2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer
a. Investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer
b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer
C. Dispositions communes
1. Obligations déclaratives
2. Ressources à prendre en compte
3. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

1

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur à certains plafonds fixés par décret, qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de sa surface (cf. **I § 10 à 150**). Les locataires doivent en outre satisfaire à certaines conditions de ressources (cf. **II § 160 à 260**).

I. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré

A. Investissements réalisés en métropole

1. Dispositions générales

10

Pour les investissements réalisés en métropole, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré sont fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts (CGI), issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

Ces plafonds de loyer diffèrent notamment selon la zone du territoire métropolitain dans laquelle le logement donné en location est situé (sur la date à laquelle la situation de l'immeuble doit être appréciée au regard du zonage pour déterminer le plafond de loyer à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50).

Ces plafonds de loyer sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence, les plafonds de loyer ainsi obtenus étant arrondis au centime d'euro le plus proche.

2. Plafonds de loyer mensuel par mètre carré applicables

20

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, applicables sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Plafonds de loyer mensuel par m2

	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
2013	16,52 €/m^2	12,27 €/m^2	9,88 €/m^2	8,59 €/m^2

Pour l'application de ces dispositions, les zones A, A bis, B 1 et B 2 sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En pratique, il s'agit des communes identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier ». A cet égard, il est rappelé que la liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009. La liste des communes situées en zone A bis est, quant à elle fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010. A ces plafonds de loyers, il est fait application d'un coefficient multiplicateur variant en fonction de la surface du logement afin de tenir compte de la réalité du marché locatif. (cf. **I-C-2 § 120 et 130**).

3. Surface à prendre en compte

30

La surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer des logements situés en métropole est précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380.

B. Investissements réalisés outre-mer

40

Conformément aux dispositions du 2° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, les plafonds de loyer peuvent être adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

Cette adaptation des plafonds de loyer fait l'objet de deux décrets distincts, l'un pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, l'autre pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

Ainsi, pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer à compter du 1er janvier 2013, les plafonds de loyer qui doivent être respectés sont, en principe, ceux fixés par ces décrets.

Par exception à ce principe, des dispositions transitoires sont prévues pour les investissements réalisés avant la publication de ces textes règlementaires.

1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

a. Investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013

50

Par exception au principe exposé au **I-B § 40**, les investissements réalisés dans les département d'outre-mer du 1er janvier au 7 juin 2013 peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect du plafond de la zone B1 prévu par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012. Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle prévue au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380.

En revanche, en cas de de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (Journal officiel du 7 juin 2013) qui prévoit l'adaptation du plafond de loyer pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, le plafond de loyer fixé par ce décret devra obligatoirement être respecté. Dans ce cas, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer (BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220).

b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013

60

Les investissements réalisés dans les département d'outre-mer à compter du 8 juin 2013 doivent obligatoirement respecter le plafond de loyer fixé par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (Journal officiel du 7 juin 2013). A défaut, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Ce plafond est révisé le 1er janvier de chaque année dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des départements d'outre-mer. Pour le calcul de ce plafond, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

70

Pour les baux conclus à compter du 8 juin 2013, le plafond de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, applicable est fixé à 9,88 €.

80

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400.

2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

a. Investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer

90

Par exception au principe exposé au I-B § 40, les investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date de publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012. Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est identique à celle prévue au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-1 § 320 à 380.

En revanche, en cas de de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer, les plafonds de loyer fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés. Dans ce cas, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est identique à celle précisée au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-C-2-b § 400.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer (BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220).

b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer

100

Les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer réalisés à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer devront obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par ce décret. A défaut, l'avantage fiscal ne pourra pas s'appliquer.

Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer sera celle définie par le décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions prévues au I-B § 40 à 100 sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

C. Dispositions communes

1. Réduction des plafonds de loyer mensuel par mètre carré

110

Conformément aux dispositions du second alinéa du III de l'article 199 novovicies du CGI, les plafonds de loyer par mètre carré peuvent, sous certaines conditions, être réduits par le représentant de l'État dans la région.

Cette réduction des plafonds de loyer s'applique :

- s'agissant des investissements réalisés en métropole, à ceux fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 (cf. I-A § 10 à 30) ;

- s'agissant des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, à ceux fixés par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (cf. I-B-1-b § 60).

Les conditions dans lesquelles les plafonds de loyer mensuel par mètre carré peuvent être réduits sont définies par le décret n° 2013-517 du 19 juin 2013, publié au Journal officiel du 21 juin 2013.

Remarque : La réduction des plafonds de loyer ne concerne pas les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

2. Modalités de détermination des plafonds de loyer

120

Pour la détermination du plafond de loyer applicable au logement concerné, il convient d'abord de retenir le plafond de loyer mensuel par mètre carré applicable en fonction du lieu de situation dans lequel se situe ce logement.

A ce plafond de loyer mensuel par mètre carré, il est fait application d'un coefficient multiplicateur égal à 0,7 + 19/S, S étant la surface du logement (sur la surface à prendre en compte, cf. I-A-3 § 30). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Le plafond de loyer mensuel par mètre carré obtenu après application du coefficient multiplicateur doit être multiplié par la surface du logement concerné (sur la surface à prendre en compte, cf. **I-A-3 § 30**

).

130

Le tableau ci-dessous présente plusieurs exemples illustrant les modalités de détermination des plafonds de loyer d'un logement donné en location en 2013 :

Détermination des plafonds de loyer en 2013

Zone	Surface du logement	Plafonds de loyer par mètre carré	Coefficient multiplicateur	Coefficient multiplicateur à retenir	Plafonds de loyer par mètre carré après application du coefficient multiplicateur (1)	Plafonds de loyer applicables au logement
A bis	80 m^2	16,52 €	0,94	0,94	15,53 €	1 242,40 €
A bis	40 m^2	16,52 €	1,18	1,18	19,49€	779,60 €
A	70 m^2	12,27 €	0,97	0,97	11,90 €	833 €
A	35 m^2	12,27 €	1,24	1,2	14,72 €	515,20 €
B1	50 m^2	9,88 €	1,08	1,08	10,67 €	533,50 €
B1	25 m^2	9,88 €	1,46	1,2	11,86 €	296,50 €
B2	40 m^2	8,59 €	1,18	1,18	10,14 €	405,60 €
B2	20 m^2	8,59 €	1,65	1,2	10,31 €	206,20 €

(1) Les plafonds de loyer par mètre carré obtenus après application du coefficient multiplicateur sont arrondis au centime d'euro le plus proche. Un calculateur de plafonds de loyer est disponible sur le site internet du ministère de l'égalité des territoires et du logement (www.territoires.gouv.fr).

3. Recettes à prendre en compte

140

Pour plus de précisions sur les sommes à prendre en compte pour apprécier le respect des plafonds de loyer, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-D § 420 à 450.

4. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

150

Lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le sous-loue, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous-locataire.

II. Plafonds annuels de ressources des locataires

A. Investissements réalisés en métropole

1. Dispositions générales

160

Pour les investissements réalisés en métropole, les plafonds annuels de ressources des locataires sont fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

Ces plafonds de ressources diffèrent notamment selon la zone du territoire métropolitain dans laquelle le logement donné en location est situé (sur la date à laquelle la situation de l'immeuble doit être appréciée au regard du zonage pour déterminer le plafond de ressources à retenir, il convient de se reporter au tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50).

Ces plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) constatée au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence, les plafonds de ressources ainsi obtenus étant arrondis à l'euro le plus proche.

2. Plafonds annuels de ressources des locataires applicables

170

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Plafonds annuels de ressources des locataires

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

Pour l'application de ces dispositions, les zones A, A bis, B 1 et B 2 sont celles définies à l'article R. 304-1 du CCH. En pratique, il s'agit des communes identiques à celles retenues pour l'application du dispositif « Scellier ». A cet égard, il est rappelé que la liste des communes situées en zone A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009. La liste des communes situées en zone A bis est, quant à elle, fixée par l'arrêté du 22 décembre 2010.

B. Investissements réalisés outre-mer

180

Conformément aux dispositions du 2° du XII de l'article 199 novovicies du CGI, les plafonds de ressources des locataires peuvent être adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer.

Cette adaptation des plafonds de ressources fait l'objet de deux décrets distincts, l'un pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, l'autre pour les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer.

Ainsi, pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer à compter du 1er janvier 2013, les plafonds de ressources des locataires qui doivent être respectés sont, en principe, ceux fixés par ces décrets.

Par exception à ce principe, des dispositions transitoires sont prévues pour les investissements réalisés avant la publication de ces textes règlementaires.

1. Investissements réalisés dans les départements d'outre-mer

a. Investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013

190

Par exception au principe exposé au **II-B § 180**, les investissements réalisés du 1er janvier au 7 juin 2013 dans les départements d'outre-mer, peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de ressources de la zone B1 prévus par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du 8 juin 2013, date d'entrée en vigueur du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013 (Journal officiel du 7 juin 2013) qui prévoit l'adaptation des plafonds de ressources pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer, les plafonds fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer (BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220).

b. Investissements réalisés à compter du 8 juin 2013

200

Les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer à compter du 8 juin 2013 doivent obligatoirement respecter les plafonds de ressources fixés par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2013-474 du 5 juin 2013. A défaut, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Ces plafonds sont révisés le 1er janvier de chaque année dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des départements d'outre-mer. Pour le calcul de ce plafond, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

210

Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Lieu de situation du logement Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion ou Mayotte (en €)
Personne seule	26 776
Couple	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 7 677

2. Investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer

a. Investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date d'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer

220

Par exception au principe exposé au II-B § 180, les investissements réalisés du 1er janvier 2013 à la date de publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012.

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de ressources pour les collectivités d'outre-mer, les plafonds de ressources fixés par ce décret devront obligatoirement être respectés.

En toute hypothèse, le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements reste le taux de droit commun applicable aux investissements réalisés outre-mer (BOI-IR-RICI-360-30-10 au II-B-1 § 220).

b. Investissements réalisés à compter de l'entrée en vigueur du décret adaptant les plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer

230

Les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer réalisés à compter du lendemain de la publication du décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer devront obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par ce décret. A défaut du respect de ces plafonds, l'avantage fiscal ne pourra pas s'appliquer.

Pour ces investissements, la surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer sera celle définie par le décret prévoyant l'adaptation des plafonds de loyer pour les collectivités d'outre-mer.

Remarque : Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application des dispositions prévues au II-B § 180 à 230 sont identiques à celles récapitulées dans le tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 50.

C. Dispositions communes

1. Obligations déclaratives

240

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-40-10 au III-A-3 § 220 et 230.

2. Ressources à prendre en compte

250

Les ressources du locataire sont appréciées à la date de conclusion du bail. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-40-10 au III-C § 320 à 390.

3. Location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

260

Lorsque le logement est donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, les plafonds de ressources des locataires sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à des organismes publics ou privés. Dans ce cas, la condition de ressources s'apprécie, en effet, en tenant compte des ressources du sous-locataire.