RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-230-20-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 20/02/2013

IR - Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Conditions d'application - Conditions de mise en location

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 23 : Investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi 'Scellier'
Chapitre 2 : Conditions d'application de la réduction d'impôt
Section 2 : Conditions de mise en location

Sommaire :

I. Délai de mise en location
II. Durée de location
III. Affectation des logements
A. Location effective et continue d'un logement nu
B. Habitation principale du locataire
C. Qualité du locataire
D. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location
1. Qualité de l'organisme public ou prive locataire
2. Nature de la sous-location
a. Sous-location effective et continue
b. Sous-location nue
c. Qualité du sous-locataire
d. Sous-location à titre d'habitation principale
e. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières
IV. Plafonnement de loyers dans le secteur libre
A. Investissements réalisés en métropole
1. Dispositions communes
a. Plafonds de loyers applicables
b. Révision des plafonds
2. Investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010
3. Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011
B. Investissements réalisés outre-mer
1. Dispositions communes
2. Investissements réalises du 1er janvier au 26 mai 2009
a. Plafonds de loyer applicables
b. Révision des plafonds

3. Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009
a. Plafonds de loyer applicables
b. Révision des plafonds
4. Investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009
C. Surface à prendre en compte
1. Logements situés en métropole
a. Surface habitable
b. Surface des annexes
c. Emplacement de stationnement et garages
2. Logements situés outre-Mer
a. Investissements réalisés du 1er janvier au 26 mai 2009
b. Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009
c. Investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009
D. Recettes à prendre en compte
1. Principe
2. Cas particuliers
a. Locations conclues avec un organisme public ou privé
b. Locations d'emplacement de stationnement ou de garages

I. Délai de mise en location

1

Le logement doit être donné en location dans certains délais qui dépendent de la nature du logement ou du local qui ouvre droit à la réduction d'impôt. Ces délais sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	Délai de mise en location
Acquisition d'un logement neuf achevé **Acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui entre ou on dans le champ de la TVA** **Acquisition d'un logement réhabilité** **Acquisition d'un logement qui a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA**	Douze mois qui suivent la date d'acquisition
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation **Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA**	Douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement **Acquisition d'un logement qui fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA**	Douze mois qui suivent la date d'achèvement du logement
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	
Acquisition de locaux inachevés	
Construction d'un logement par le contribuable	

II. Durée de location

10

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée à neuf ans ou cinq ans (voir BOI-IR-RICI-230-20-10, **n° 30**).

Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de location minimale est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

III. Affectation des logements

20

La réduction d'impôt est, en principe, réservée aux locations non meublées à usage d'habitation principale du locataire.

Par exception à ce principe, la réduction d'impôt est également accordée dans le cas où la location est consentie à un organisme public ou privé à la condition que cet organisme donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale et qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

A. Location effective et continue d'un logement nu

30

La location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les co-indivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé.

Il en est de même des logements mis à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée, pendant la période couverte par l'engagement de location.

40

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives.

A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, le service procède à la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue. Sur les modalités de remise en cause, voir BOI-IR-RICI-230-60 .

50

Par exception, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;

- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;

- le logement n’est pas mis à la disposition d’un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l’engagement de location ;

- le logement n’est pas cédé avant l’expiration de l’engagement de location.

B. Habitation principale du locataire

60

L’habitation principale s’entend, d’une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal.

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du locataire ne peuvent ouvrir droit à l’avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher les raisons, d'ordre matériel, moral ou familial, qui motivent l’affectation du logement concerné à un objet autre que l’habitation principale.

La notion de logement abritant le foyer constitue une question de fait que l’administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l’impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale. Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.

70

Ainsi, les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales dans des conditions autres que celles concluent prévues en cas de location à un organisme public ou privé qui donne en sous-location à usage d'habitation principale, n’entrent pas dans le champ d’application du dispositif.

80

La condition de location du logement à usage d’habitation principale du locataire doit être respectée non seulement au moment de la signature du bail mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l’engagement de location. Il appartient donc au propriétaire-bailleur de s’entourer des garanties qu’il juge utiles pour s’assurer du respect de cette condition essentielle pour l’octroi ou le maintien de l’avantage fiscal.

A cet égard, il convient de noter que, parmi les obligations du locataire, figure celle d’user des locaux selon leur destination.

Le fait que, dans certaines résidences, la personne physique, locataire directe du logement, bénéficie par ailleurs de prestations de nature hôtelière ou médicale ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d’impôt, si toutes les autres conditions sont remplies. Il convient notamment que :

- le local donné en location ait la nature de logement, c’est-à-dire qu’il soit conforme aux articles R111-1 à R111-17 du code de la construction et de l’habitation (voir BOI-IR-RICI-230-10-30-20, § I).

- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l’intermédiaire d’une société dont il serait associé ;

- le logement soit loué nu à usage d’habitation principale à la personne qui l’occupe.

Tel peut être notamment le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d’accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

90

Non-respect de l'affectation du logement par le locataire. Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la reprise de la réduction d'impôt obtenue au titre de l'année au cours de laquelle intervient ce changement d'affectation.

Cela étant, il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :

- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière) ;

- et que le logement n'est pas donné en location à l'un de ses ascendants ou descendants ou, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un associé.

Dans cette situation, il est précisé que le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal tant que la condition relative à l'affectation des locaux n'est pas remplie. En revanche, il est admis qu'il puisse bénéficier de la réduction d'impôt à partir de la date à laquelle les conditions d'application du dispositif, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du locataire, sont à nouveau remplies.

L'application de cette mesure de tempérament n'a pas pour effet de proroger la période au titre de laquelle la réduction d'impôt peut être imputée. En conséquence, la fraction de la réduction d'impôt qui n'a pu être imputée est définitivement perdue.

C. Qualité du locataire

100

Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail). En outre, l'article 1751 du code civil prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, lorsque le logement sert effectivement à l'habitation du couple, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire. Il en est de même si le bail a été conclu avant le mariage.

110

Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté. La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne toutefois la remise en cause de l'avantage fiscal.

120

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même ou un membre de son foyer fiscal. Sous cette réserve, il peut s'agir d'un ascendant ou descendant du contribuable, sauf si le contribuable souhaite bénéficier des avantages supplémentaires de la location dans le secteur dit intermédiaire dans les conditions commentées BOI-IR-RICI-230-40-10.

130

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que l'un des associés cette société ou qu'un membre du foyer fiscal des associés. Il est toutefois admis que la location par la société à l'une de ces personnes n'entraîne la reprise de la réduction d'impôt qu'à l'égard du seul associé concerné.

D. Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location

140

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, la location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

1. Qualité de l'organisme public ou prive locataire

150

Les propriétaires doivent louer exclusivement :

- à l'État ou à ses organismes (administrations de l'État, établissements publics à caractère administratif ou à caractère industriel et commercial, organismes publics, ...) ;

- aux collectivités territoriales ou à leurs organismes (régions, départements, communes, établissements publics, ...) ;

- aux personnes de droit privé dotées de la personnalité morale (sociétés de capitaux, sociétés de personnes, associations déclarées, ...).

Les locations consenties aux sociétés de fait, les sociétés en participation et, d'une manière générale, celles consenties à tous groupements dépourvus de personnalité morale ainsi que les entreprises individuelles, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

2. Nature de la sous-location

a. Sous-location effective et continue

160

La sous-location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location (voir **n° 30 ci-dessus**).

b. Sous-location nue

170

Le logement doit être sous-loué nu. La sous-location meublée à l'occupant par l'organisme locataire du logement fait perdre au propriétaire, qui loue son logement nu, le bénéfice de l'avantage fiscal. Le local doit être considéré comme loué meublé lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables pour une occupation normale par le locataire.

c. Qualité du sous-locataire

180

L'occupant du logement doit être une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou un des membres de son foyer fiscal. Il doit être en outre titulaire d'un bail.

d. Sous-location à titre d'habitation principale

190

Le logement doit constituer l'habitation principale du sous-locataire (sur cette notion, voir ***n° 60 et suivants ci-dessus***). A cet égard, il est précisé que les biens pris à bail par un organisme public pour le logement de son personnel par nécessité absolue de service, ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt. En effet, dans ce cas, le logement de fonction dans lequel réside le fonctionnaire doit être considéré comme constituant son habitation principale.

200

Par ailleurs, il est précisé que lorsque le sous-locataire réside effectivement dans le logement et y situe le centre de ses intérêts, la condition tenant à l'habitation principale est respectée quand bien même le contrat de sous-location serait conclu pour une période inférieure à l'année civile (période scolaire notamment).

e. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

210

L'organisme public ou privé ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière. Les prestations hôtelières et para-hôtelières s'entendent de celles prévues au b du 4° de l'article 261 D du CGI .

Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois services parmi les quatre suivants :

- fourniture du petit déjeuner à l'ensemble des locataires ;

- nettoyage des locaux effectué de manière régulière ;

- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;

- service de réception.

220

Il est toutefois admis que la personne physique sous-locataire du logement puisse bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières dès lors que ces dernières ne sont pas rendues par l'organisme public ou privé locataire du logement (voir **n° 140 ci-dessus**). La circonstance que les prestations hôtelières soient réalisées par une société, filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement, n'a pas pour effet de priver le propriétaire qui loue son logement nu à cet organisme, du bénéfice de l'avantage fiscal.

IV. Plafonnement de loyers dans le secteur libre

A. Investissements réalisés en métropole

1. Dispositions communes

a. Plafonds de loyers applicables

230

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas excéder certains plafonds fixés par décret.

Pour les investissements dont la location est consentie dans le secteur libre, ces plafonds de loyers sont ceux fixés à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

Les plafonds de loyers diffèrent selon la zone dans laquelle est situé le logement donné en location (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 pour l'application de la réduction d'impôt, voir tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 45**).

b. Révision des plafonds

240

Ces plafonds de loyer sont relevés au 1er janvier de chaque année dans des conditions définies par décret.

Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif a modifié les règles d'indexation de ces plafonds pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif et a aménagé les règles d'arrondi.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2011, les 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 (en lieu et place du dernier IRL connu au 1er novembre qui précède l'année de référence).

Après application des règles d'indexation mentionnées à l'alinéa précédent, les plafonds de loyer obtenus sont arrondis au centime d'euro le plus proche.

2. Investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010

250

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir tableau figurant BOI-IR-RICI-230-10-30-20, n° 45.), les plafonds de loyer par mètre carré applicables sont fixés par le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006. En pratique, il s'agit de plafonds identiques à ceux fixés dans le cadre du dispositif « Robien recentré » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du CGI (sur ce point, voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-20).

3. Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011

260

Pour les investissements réalisés en métropole à compter du 1er janvier 2011 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir tableau figurant BOI-IR-RICI-230-10-30-20, n° 45.), les plafonds de loyer sont fixés par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 qui a notamment eu pour objet de ramener les plafonds de loyer à des niveaux davantage conformes à la réalité des marchés locatifs privés.

Les logements acquis par des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en tout ou partie au moyen de souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2011 sont concernés par les plafonds de loyer fixés par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 mentionné au **n° 240 ci-dessus**.

En outre, ce texte réglementaire a introduit une différenciation des plafonds de loyer dans les zones où le marché locatif est très tendu, en distinguant une zone A bis au sein de la zone A. La liste des communes situées en zone A bis est définie par l'arrêté du 22 décembre 2010 pris pour l'application de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI et relatif au classement des communes en zone A bis.

Pour les logements situés dans les communes spécialement agréées par arrêté du ministre chargé du logement (sur ce point, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 30**), les plafonds de loyer exigés pour le bénéfice de la réduction d'impôt sont ceux applicables aux communes classées en zone C.

A ce titre, il est rappelé que le décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011 modifie, à compter de 2012, les plafonds de loyers mensuels relatifs aux logements situés dans les communes de zone C ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement afin que lesdits plafonds de loyer soient davantage conformes à la réalité des marchés locatifs desdites communes.

Les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à 22,08 € en zone A bis, à 16, 38 € en zone A, à 13,22 € en zone B1, à 10,78 € en zone B2 et à 7,50 € pour les communes de la zone C ayant fait l'objet d'un agrément par le ministre chargé du logement.

B. Investissements réalisés outre-mer

1. Dispositions communes

265

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas excéder certains plafonds fixés par décret.

Pour les investissements dont la location est consentie dans le secteur libre, ces plafonds de loyers sont ceux fixés à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

2. Investissements réalises du 1er janvier au 26 mai 2009

a. Plafonds de loyer applicables

270

Pour les investissements réalisés outre-mer du 1er janvier au 26 mai 2009 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir tableau figurant BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 45**), les plafonds de loyer du secteur libre sont identiques à ceux exigés, en zone B1, pour le dispositif Scellier « métropole ». En pratique, il s'agit des plafonds identiques à ceux fixés dans le cadre du dispositif « Robien recentré » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du CGI (sur ce point, voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-20).

b. Révision des plafonds

280

Ces plafonds de loyer sont relevés chaque année, au 1er janvier, dans les conditions définies au **n° 240 ci-dessus**.

3. Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009

a. Plafonds de loyer applicables

290

Conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, les plafonds de loyer sont adaptés par décret pour les investissements réalisés dans les départements ou les collectivités d'outre-mer.

Ainsi, pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer à compter du 27 mai 2009 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir tableau figurant au BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 45**), les plafonds qui doivent être respectés sont, en principe, ceux fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009.

Les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à 12,62 € pour les départements d'outre-mer, Saint-Martin et Saint-Barthélémy et à 15,97 € pour la Polynésie française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon et les Iles Wallis et Futuna.

295

Par exception, les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion) du 27 mai au 30 décembre 2009 pour lesquels les plafonds de loyer prévus par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 ne sont pas respectés peuvent toutefois ouvrir droit à la réduction d'impôt, sous réserve du respect des plafonds de la zone B1 prévus par le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 mentionné au **n° 250 ci-dessus** (voir BOI-IR-RICI-230-30-20 sur le taux de la réduction d'impôt applicable à ces investissements, et n° 390 ci-dessous pour la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer).

b. Révision des plafonds

300

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 les départements d'outre-mer, Saint-Martin et Saint Barthélemy ;

- que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation de la Polynésie française et de la Nouvelle-Calédonie, pour Saint-Pierre-et-Miquelon, la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et les îles Wallis et Futuna.

Pour le calcul des plafonds, il est fait application :

- dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et Saint-Barthélemy, 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 ;

- en Polynésie française, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut de la statistique de la Polynésie française au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail ;

- en Nouvelle-Calédonie, de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au 1er décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

4. Investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009

310

Les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009 (sur la date de réalisation de l'investissement à retenir, voir tableau figurant BOI-IR-RICI-230-10-30-20, **n° 45**) doivent obligatoirement respecter les plafonds de loyer prévus par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 (révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités définies au **n° 300 ci-dessus**) pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. A défaut du respect de ces plafonds, l'avantage fiscal ne peut pas s'appliquer.

Ces plafonds de loyer sont précisés au **n° 290 ci-dessus**.

Remarque : le plafonnement des loyers dans le secteur intermédiaire est examiné au BOI-IR-RICI-230-40-10.

C. Surface à prendre en compte

1. Logements situés en métropole

320

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable (voir **n° 330 ci-dessous**). Cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (voir **n° 340 ci-dessous**). La surface ainsi définie figure dans l'engagement de location pris par le bailleur.

Les emplacements de stationnement et de garage ne sont pas pris en compte pour la détermination du plafond de loyer. Une mesure de tempérament est toutefois prévue pour les maisons individuelles (voir **n° 370 ci-dessous**).

a. Surface habitable

330

La surface habitable du logement s'entend de celle mentionnée à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

b. Surface des annexes

340

Les annexes s'entendent de celles mentionnées aux articles R353-12 et R331-10 code de la construction et de l'habitation. La surface des annexes à ajouter à la surface habitable, avant l'application du plafond de 8 m², s'entend de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs, les celliers intérieurs ou extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-12 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation).

Les terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré s'entendent notamment de celles situées en totalité sur le toit d'un logement (cas des immeubles construits en gradins dans lesquels la dalle qui constitue la toiture d'une partie d'un logement sert de terrasse au logement supérieur) ou sur le toit des dépendances immédiates et nécessaires d'un logement (dépendances ou parking souterrain par exemple) et dont le locataire a la jouissance exclusive. Tel n'est pas le cas, en revanche, des terrasses carrelées en rez-de-jardin d'une maison individuelle.

Elles comprennent également les varangues dans une limite maximale de 14 m². A cet égard, il est précisé que la notion de varangue est un terme utilisé outre-mer pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois, caractéristiques de l'architecture des régions concernées.

c. Emplacement de stationnement et garages

350

Seules la surface habitable ainsi que celle des annexes sont prises en compte, dans les conditions et limites exposées aux ***n° 330 et 340 ci-dessus***, pour la détermination du plafond de loyer.

360

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'est quant à elle pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond, étant donné que ces lieux ne constituent pas des locaux à usage d'habitation. Cette règle concerne aussi bien les logements situés dans un immeuble collectif que les maisons individuelles.

370

Cela étant, compte tenu des difficultés à distinguer, dans les maisons individuelles, les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes, il a paru possible, à titre de règle pratique, de fixer forfaitairement à 12 m² la partie à usage de stationnement. Pour l'application de cette mesure, il n'est pas tenu compte du nombre de véhicules susceptibles d'être stationnés, ni de la configuration ou de la destination initiale des locaux.

Cette mesure de tempérament ne vaut que pour les annexes dont la configuration permet une utilisation à usage d'emplacement de stationnement. En revanche, la surface des annexes qui ne sont pas accessibles à un véhicule est prise en compte pour la détermination du loyer plafond dans les conditions définies ci-dessus.

380

Exemple :

Une maison individuelle de 90 m² de surface habitable comporte des combles aménageables d'une surface de 50 m² et un sous-sol de 90 m² dont une partie est accessible au stationnement d'un véhicule. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

Nature de la surface	Métrage	Total de la surface	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer
Surface habitable			
Logement	90 m²	90 m²	90 m²
Surface des annexes			
Combles aménageables	50 m²	128 m²	8 m² (Moitié de la surface des annexes soit 64 m² pris dans la limite de 8 m²)
Sous-sol	90 m²		
Annexes affectées à usage de stationnement et à usage d'annexes	- 12 m²		
Total			98 m2

2. Logements situés outre-Mer

a. Investissements réalisés du 1er janvier au 26 mai 2009

390

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer du 1er janvier 2009 au 26 mai 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est égale à la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes. Les annexes comprennent notamment les varangues dans la limite maximale de 14 m².

Exemple : un logement situé en Guadeloupe comprend 70 m² de surface habitable et 30 m² de varangue. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

	Métrage (m²)	Surface prise en compte (m²)	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer (m²)
Surface habitable	70	70	70
Annexe : varangue	30	14(1)	7(2)
Total			77

(1) Les varangues sont prises en compte dans la limite de 14 m².

(2) Moitié de la surface des annexes, prises en compte dans la limite de 8 m².

Pour plus de précisions sur la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer mensuel, il convient de se reporter au **n° 320 ci-dessus**.

b. Investissements réalisés du 27 mai au 30 décembre 2009

400

Pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre mer du 27 mai au 30 décembre 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Il est également tenu compte de la surface des varangues dans une limite maximale de 14 m².

Exemple : un logement situé en Guadeloupe comprend 70 m² de surface habitable et 30 m² de varangue. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

	Métrage (m²)	Surface prise en compte (m²)	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer (m²)
Surface habitable	70	70	70
Annexe : varangue	30	14(1)	14
Total			84

(1) Les varangues sont prises en compte dans la limite de 14 m².

c. Investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009

410

Surface à prendre en compte. Pour les investissements réalisés dans les départements et collectivités d'outre mer à compter du 31 décembre 2009, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle précisée au n° 400 ci-dessus.

D. Recettes à prendre en compte

1. Principe

420

Par loyer, il convient d'entendre l'ensemble des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien. Ces dernières s'entendent notamment des prestations de services de toute nature fournies par le locataire (ménage, gardiennage...) ou des dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire. Ne peuvent, en revanche, être regardés comme constituant un supplément de loyer, les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

2. Cas particuliers

a. Locations conclues avec un organisme public ou privé

430

Lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location à usage d'habitation principale, la condition tenant au montant du loyer doit être satisfaite, d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Dans ce dernier cas, la redevance versée par le sous-locataire, en sus du loyer et des charges locatives, à un organisme indépendant de l'organisme locataire et représentative des frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipement des logements et, le cas échéant, d'ameublement, est en principe prise en compte pour l'appréciation de la condition de loyer (voir **n° 420 ci-dessus**).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

b. Locations d'emplacement de stationnement ou de garages

440

Bail unique. Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un garage situé dans le même immeuble ou dans la même résidence et que cette location fait l'objet d'un bail unique, le respect de la condition de loyer s'apprécie en tenant compte de la totalité du loyer demandé, sans qu'il soit possible de faire abstraction d'une fraction de loyer correspondant à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

450

Baux distincts. Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un emplacement de stationnement ou un garage et que cette location fait l'objet de deux baux distincts, il est admis de faire abstraction, pour l'appréciation de la condition de loyer, du montant de loyer figurant sur le contrat de location de l'emplacement de stationnement ou du garage, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation. La séparation physique des locaux suppose notamment la possibilité d'accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement sans pénétrer dans le bien donné en location à titre de logement ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire. Ainsi par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation située en bordure de la voie publique avec garage accolé à la maison sans communication entre les deux locaux, la condition de séparation physique est remplie dès lors que l'accès au garage est possible sans pénétrer dans le logement donné en location ou sur le fond destiné à l'usage privatif du locataire ;

- le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également l'emplacement de stationnement ou le garage. Sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre. Il peut notamment être prévu dans le contrat de location du garage que celui-ci prend fin lors de la résiliation du contrat de location du logement ;

- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.