

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 D-1-08

N° 13 du 7 FÉVRIER 2008

IMPOT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS.
DEDUCTIONS SPECIFIQUES DE 26 %, 30 % ET DE 45 %. DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT.
ACTUALISATION DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DES LOCATAIRES.

(C.G.I., art. 31-I-1° g, h, j, l et m)

NOR : ECE L 08 20574 J

Bureau C 2

P R E S E N T A T I O N

La présente instruction administrative a pour objet d'actualiser les plafonds de loyers et/ou de ressources applicables, pour l'année 2008, aux différents dispositifs d'investissements locatifs : « Besson neuf », « Besson ancien », « Robien classique », « Robien recentré », « Borloo neuf » et « Borloo ancien ».

Il est en particulier tenu compte des conséquences de la réforme de l'impôt sur le revenu, issue des articles 75 et 76 de la loi de finances pour 2006 et de l'article 2 de la loi de finances pour 2007, sur le montant du revenu fiscal de référence (RFR), au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, laquelle produit ses effets, pour la première fois, au titre de l'imposition des revenus de l'année 2006.

Afin de neutraliser l'incidence de cette réforme sur les conditions d'obtention des avantages fiscaux précités, les plafonds de ressources 2006, retenus pour les baux conclus en 2008 et mentionnés ci-après, sont ainsi, en sus de leur revalorisation annuelle, majorés de 25 %.

•

1. Conditions de plafonds de loyer et de ressources. Pour l'application des dispositifs dits « Besson-neuf » et « Besson-ancien » prévus aux g et j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), des plafonds de loyer et de ressources du locataire (ou sous-locataire) sont prévus et révisés chaque année conformément aux dispositions des articles 2 terdecies et 2 duodecies de l'annexe III au même code.

Pour l'application du dispositif dit « Robien » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du CGI, des plafonds de loyer sont prévus et révisés chaque année conformément aux dispositions des articles 2 terdecies A (« Robien-classique ») ou 2 terdecies B (« Robien-recentré ») de l'annexe III au même code. Aucune condition tenant aux ressources du locataire n'est exigée.

Pour l'application du dispositif dit « Borloo-neuf » prévu au l du 1° du I de l'article 31 du CGI, des plafonds de loyer et de ressources du locataire (ou sous-locataire) sont prévus et révisés chaque année conformément aux dispositions de l'article 2 terdecies C de l'annexe III au même code.

Pour l'application du dispositif dit « Borloo-ancien » (déduction spécifique de 30 % ou de 45 %) prévu au m du 1° du I de l'article 31 du CGI, des plafonds de loyer et de ressources du locataire (ou sous-locataire) sont prévus et révisés chaque année conformément aux dispositions prévues pour le dispositif dit « Besson-ancien » ou à celles qui sont précisées par une circulaire annuelle de mise à jour du ministère en charge du logement et de la ville. S'agissant de ces plafonds réglementaires, il est précisé que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) peut fixer des montants conventionnels inférieurs qui s'imposent au bailleur signataire de la convention.

2. Modalités de révision des plafonds de loyer. Pour le bénéfice de ces dispositifs, les modalités de révision des plafonds de loyers en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) sont prévues à l'article 2 duodecies de l'annexe III au CGI.

3. Modalités d'appréciation des plafonds de ressources. Le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 modifie les conditions d'appréciation des plafonds de ressources des locataires applicables pour les dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Borloo-neuf » et « Borloo-ancien ». Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources applicables.

Toutefois, il convient désormais d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage. En d'autres termes, il y a lieu de faire masse des revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et de comparer le montant ainsi obtenu aux plafonds de ressources applicables aux couples ou, le cas échéant, aux couples avec personnes à charge. Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux dispositions des n°s 70. et suivants de l'instruction administrative du 2 novembre 2006, publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 D-4-06.

Le plafond de ressources à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux, dans les conditions décrites ci-dessus. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2008, le revenu fiscal de référence de l'année 2006 du locataire (personne seule ou couple) est à comparer avec le plafond applicable à sa situation familiale, à la date de la signature du bail.

4. Incidence de la réforme de l'impôt sur le revenu sur le montant du revenu fiscal de référence. Les ressources du locataire (ou du sous-locataire) s'entendent du revenu fiscal de référence (RFR), au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. Ainsi, pour les contrats de location signés en 2008, le RFR à retenir est celui figurant sur l'avis établi au titre des revenus 2006.

Or, la réforme de l'impôt sur le revenu, issue des articles 75 et 76 de la loi de finances pour 2006 et de l'article 2 de la loi de finances pour 2007, a pour conséquence de majorer automatiquement de 25 % le montant du RFR. Cette réforme produit ces effets, pour la première fois, sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus 2006.

Par conséquent, afin de neutraliser l'incidence de cette réforme sur les conditions d'obtention des avantages fiscaux précités, il est nécessaire d'appliquer la même majoration de 25 %, en plus de leur revalorisation annuelle, aux plafonds de ressources applicables en 2008.

Les plafonds de ressources actualisés ci-dessous tiennent compte de cette majoration.

5. Zonage applicable aux différents dispositifs d'encouragement à l'investissement immobilier locatif. Le tableau suivant précise ce zonage¹ :

	Plafond mensuel de loyer	Plafond de ressources
« Besson-ancien » Déduction spécifique de 26 %	zones A, B et C	zones A, B et C
« Borloo-ancien » Déduction spécifique de 30 %		
« Besson-neuf » Déduction au titre de l'amortissement	zones I, I bis, II et III	zones A, B et C
« Robien-classique » Déduction au titre de l'amortissement	zones A, B et C	/
« Borloo-ancien » Déduction spécifique de 45 %		Paris, Ile-de-France, Autres régions ²
« Robien-recentré » Déduction au titre de l'amortissement	zones A, B1, B2 et C	/
« Borloo-neuf » Déduction au titre de l'amortissement + Déduction spécifique de 30 %		zones A, B1, B2 et C

6. Suppression du dispositif dit « Lienemann ». Il est rappelé que l'article 109 de la loi de programmation pour la cohésion sociale (n° 2005-32 du 18 janvier 2005) a supprimé le dispositif « Lienemann » à compter du 1^{er} janvier 2005. Dès lors, les contribuables qui se sont engagés entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2004 à louer le logement pendant trois ans pouvaient bénéficier de ce dispositif jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours au 1^{er} janvier 2005, soit au plus tard jusqu'au 31 décembre 2007. Dès lors que cet engagement n'est pas susceptible d'être reconduit après cette date, la présente instruction ne comporte pas de plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2008.

7. Suppression du dispositif dit « Besson-ancien ». Il est également rappelé que l'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) met fin à la possibilité pour les bailleurs de bénéficier pour la première fois du dispositif « Besson ancien » pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. Ainsi, les baux qui sont conclus après le 30 septembre 2006 ne peuvent pas bénéficier du dispositif prévu au premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du CGI (dit « Besson-ancien »).

Ce dispositif reste toutefois applicable après le 1^{er} octobre 2006 aux baux conclus avant cette date et il demeure possible de le proroger dans les conditions décrites dans l'instruction administrative du 31 août 1999, publiée au BOI 5 D-4-99, n° 92.

¹ Les communes comprises dans les zones A, B (B1, B2) et C sont énumérées à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Les communes comprises dans les zones I, I bis, II et III sont énumérées à l'annexe III du BOI 5 D-4-99 et au n° 17 du BOI 5 D-8-02.

² Conformément aux articles L. 441-1, R. 441-1 (1°) et R. 331.12 du code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à l'arrêté modifié fixant les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

A. PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS

1. Dispositifs « Besson-ancien », « Borloo-ancien » et « Robien-classique »

8. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2008 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement « Robien-classique »	21,02 €	14,61 €	10,51 €
Déduction spécifique égale à 26 % « Besson-ancien »	16,81 €	10,98 €	7,95 €
Déduction spécifique égale à 30 % « Borloo-ancien »			
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo-ancien » secteur social (1)	6,06 €	5,51 €	4,95 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo-ancien » secteur très social (1)	5,74 €	5,36 €	4,76 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo-ancien » secteur social – loyers dérogatoires (1)	9,08 €	7,49 €	5,84 €
Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo-ancien » secteur très social – loyers dérogatoires (1)	8,27 €	6,39 €	5,29 €

(1) Ces plafonds, applicables aux conventions conclues en 2008, sont fixés par la circulaire annuelle UHC/DH2 du 24 décembre 2007 publiée par le ministère du logement et de la ville et relative à la fixation du loyer maximal des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation. Il est rappelé que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) peut fixer des montants conventionnels inférieurs qui s'imposent au bailleur signataire de la convention.

2. Dispositif « Besson-neuf »

9. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2008 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson-neuf »
Zone I bis	15,06 €
Zone I	13,33 €
Zone II	10,29 €
Zone III	9,71 €

3. Dispositif « Robien-recentré » et « Borloo-neuf »

10. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2008 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré »	Déduction au titre de l'amortissement « Borloo-neuf »
Zone A	21,02 €	16,82 €
Zone B1	14,61 €	11,69 €
Zone B2	11,95 €	9,56 €
Zone C	8,76 €	7,01 €

B. PLAFONDS DE RESSOURCES

1. Dispositifs « Besson-ancien », « Besson-neuf » et « Borloo-ancien » (déduction spécifique 30 %)

11. Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2008 dans le cadre des dispositifs « Besson-ancien » ou « Besson-neuf », et pour les baux conclus ou renouvelés en 2008 pour le dispositif « Borloo-ancien » (déduction spécifique 30 %), les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire :	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	42 396 €	32 767 €	28 672 €
Couple	63 362 €	43 755 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	52 618 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	63 520 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	74 722 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	84 208 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 545 €	+ 9 392 €	+ 8 395 €

2. Dispositif « Borloo-ancien » (déduction spécifique 45 %)

12. S'agissant des plafonds applicables en 2008, ceux-ci ont fait l'objet d'un arrêté de mise à jour du 3 décembre 2007, publié par le ministère du logement et de la ville et modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

13. Ainsi, pour les baux conclus ou renouvelés en 2008, les plafonds annuels de ressources pour les locations à caractère social prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements autres que ceux mentionnés au II de l'article R. 331-1 du même code, sont les suivants :

Composition du foyer locataire :	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	23 553 €	23 553 €	20 477 €
Couple	35 200 €	35 200 €	27 345 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 144 €	42 314 €	32 885 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 093 €	50 683 €	39 698 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 548 €	60 000 €	46 701 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	73 759 €	67 517 €	52 630 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 218 €	+ 7 523 €	+ 5 871 €

14. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2008, les plafonds annuels de ressources pour les locations à caractère très social prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements mentionnés au II de l'article R. 331-1 du même code, sont les suivants :

Composition du foyer locataire :	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	12 956 €	12 956 €	11 261 €
Couple	21 120 €	21 120 €	16 407 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	27 686 €	25 388 €	19 730 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	30 303 €	27 875 €	21 955 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	36 050 €	33 001 €	25 686 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	40 568 €	37 135 €	28 947 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 521 €	+ 4 138 €	+ 3 228 €

3. Dispositif « Borloo-neuf »

15. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2008, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire :	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	42 396 €	31 491 €	28 867 €	28 672 €
Couple	63 362 €	46 245 €	42 392 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	55 363 €	50 750 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	67 002 €	61 419 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	78 640 €	72 087 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	88 706 €	81 314 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 545 €	+ 10 075 €	+ 9 235 €	+ 8 395 €

BOI liés : 5 D-4-99, 5 D-8-02, 5 D-3-03, 5 D-5-03, 5 D-2-04, 5 D-2-05, 5 D 3-05, 5 D-1-06, 5 D-4-06 et 5 D-1-07.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT