Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 32 DU 11 MARS 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-17-10

INSTRUCTION DU 3 MARS 2010

IMPOT SUR LE REVENU. DISPOSITIFS D'INCITATION A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.
ACTUALISATION POUR 2010 DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DES LOCATAIRES.
1/ REVENUS FONCIERS. DEDUCTIONS SPECIFIQUES DE 26 %, 30 %, 60 % ET 70 %.
DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT.
2/ REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCELLIER »).

(C.G.I., art. 31-I-1° g, h, j, l et m ; art. 199 septvicies)

NOR : ECE L 10 20350 J

Bureau C 2

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

Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif sont subordonnés à la mise en location des logements selon des loyers qui ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Certains de ces dispositifs sont également subordonnés à la mise en location des logements à des locataires dont les ressources n'excédent pas des plafonds fixés par décret.

Ces plafonds de loyer et de ressources, qui diffèrent selon le lieu de situation du logement et le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif concerné, sont révisés chaque année au 1er janvier.

La présente instruction administrative actualise ces plafonds de loyer et de ressources pour l'année 2010.

•

3 507032 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975 B.O.I. Direction générale des finances publiques
Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X
Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425
Directeur de publication : Philippe PARINI
Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER
Impression : S.D.N.C.
82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex
Rédaction : ENT-CNDT
17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

A. DISPOSITIFS CONCERNES

1. Plafonds de loyers. Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif dont l'application est subordonnée au seul respect de plafonds de loyer ainsi que les références réglementaires relatives à ces plafonds, sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	« Robien classique »	**« Robien recentré »**	**« Scellier » et « Scellier outre-mer » (secteur libre)**
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement (h du 1° du I de l'article 31 du CGI)		Réduction d'impôt (article 199 septvicies du CGI)
Références réglementaires (annexe III au CGI)	Article 2 terdecies A	Article 2 terdecies B	

2. Plafonds de loyers et plafonds de ressources. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dont l'application est subordonnée au respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires ainsi que les références réglementaires relatives à ces plafonds sont récapitulés dans le tableau ci-après :

	« Besson neuf »	**« Besson ancien »** (1)	**« Borloo ancien »**	**« Borloo neuf »**	**« Scellier » et « Scelier outre-mer » (secteur intermédiaire)**
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement (g du 1° du I de l'article 31 du CGI)	Déduction spécifique de 26 % (j du 1° du I de l'article 31 du CGI)	Déduction spécifique de 30 %, 60 % ou 70 % (m du 1° du I de l'article 31 du CGI)	Déduction au titre de l'amortissement + déduction spécifique de 30 % (l du 1° du I de l'article 31 du CGI)	Réduction d'impôt + déduction spécifique de 30 % (article 199 septvicies du CGI)
Références réglementaires (annexe III au CGI)	Articles 2 terdecies 2 duodecies 2 sexdecies	Articles 2 duodecies 2 sexdecies	Article 2 duodecies	Article 2 terdecies C	

(1) L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) a mis fin à la possibilité pour les bailleurs de bénéficier pour la première fois du dispositif « Besson ancien » pour les baux conclus à compter du 1er 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. Ce dispositif reste toutefois applicable après le 30 septembre 2006 aux baux conclus au plus tard à cette date et il demeure possible de le proroger dans les conditions décrites dans l'instruction administrative du 31 août 1999 (BOI 5 D-4-99, n° 92).

B. PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS

1. Dispositif « Besson ancien »

3. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)		
A	B1 et B2	C
17,37 €	11,35 €	8,22 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

2. Dispositif « Besson neuf »

4. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)			
I bis	I	II	III
15,56 €	13,78 €	10,64 €	10,04 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones I bis, I, II et III est reproduite à l'annexe III au BOI 5 D-4-99 et au n° 17 du BOI 5 D-8-02.

3. Dispositif « Robien classique »

5. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)		
A	B1 et B2	C
21,72 €	15,10 €	10,87 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

4. Dispositif « Robien recentré »

6. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)			
A	B1	B2	C (2)
21,72 €	15,10 €	12,35 €	9,05 €

(1) Pour les investissements réalisés du 1er septembre 2006 au 3 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

(2) Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 dans une des communes comprises en zone C ouvrent droit au bénéfice du dispositif. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

5. Dispositif « Borloo ancien »

a. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

7. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)		
A	B1 et B2	C
17,37 €	11,35 €	8,22 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

b. Déduction spécifique de 60 % (secteurs social et très social)

8. Il est rappelé que l'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) porte le taux de la déduction spécifique pour les logements conventionnés loués dans le secteur social (ou très social) de 45 % à 60 %. Cette disposition s'applique à compter du 28 mars 2009.

9. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

	Zones (1)		
	A	B1 et B2	C
Secteur social	6,26 €	5,70 €	5,12 €
Secteur très social	5,93 €	5,54 €	4,93 €
Secteur social – loyers dérogatoires (2)	9,38 €	7,75 €	6,04
Secteur très social – loyers dérogatoires (2)	8,55 €	6,61 €	5,47 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

(2) Ces plafonds, qui sont fixés par la circulaire du 30 décembre 2009 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ont pour objectif de tenir compte du coût élevé du prix de la location des logements situés dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu. L'instruction de l'ANAH du 31 décembre 2007 publiée au Bulletin officiel équipement du 25 février 2008 sous la référence n° 2007-04 fixe les conditions relatives à l'application du loyer dérogatoire en fonction du niveau des loyers de marché.

c. Déduction spécifique de 70 %

10. Rappel. L'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 précitée porte le taux de la déduction spécifique à 70 % pour les logements conventionnés loués à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location meublée ou non, à des personnes physiques à usage d'habitation principale, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette disposition s'applique à compter du 28 mars 2009.

11. Zonage. Seuls les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté peuvent bénéficier de cette déduction.

12. Plafonds de loyer. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

	Zones A, B1 et B2 (1)
Secteur intermédiaire	Voir n° **7.**
Secteur social / très social	Voir n° **9.**

(1) Pour les conventions signées du 28 mars 2009 au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les conventions signées à compter du 1er juillet 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

6. Dispositif « Borloo neuf »

13. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

Zones (1)			
A	B1	B2	C(2)
17,38 €	12,08 €	9,88 €	7,24 €

(1) Pour les investissements réalisés entre avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés entre à compter du 4 mai 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

(2) Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

7. Dispositif « Scellier »

14. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2010 à :

	Zones (1)		
	A	B1	B2
Secteur libre	21,72 €	15,10 €	12,35 €
Secteur intermédiaire	17,38 €	12, 08 €	9,88 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

8. Dispositif « Scellier outre-mer »

15. Investissements concernés. Les investissements réalisés dans les départements ou collectivités d'outre-mer à compter du 31 décembre 2009 doivent respecter les plafonds de loyers fixés par le décret n° 2009-1672 du 28 décembre 2009 relatif aux plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif outre-mer prévu au XI de l'article 199 septvicies du code général des impôts, publié au Journal officiel du 30 décembre 2009.

16. Pour les investissements réalisés à compter du 31 décembre 2009 et dont les baux ont été conclus à compter du 1er janvier 2010, les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	12,04 €	15,33 €
Secteur intermédiaire	9,63 €	12,78 €

B. PLAFONDS DE RESSOURCES

1. Dispositifs « Besson ancien » et « Besson neuf »

17. Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2010 dans le cadre des dispositifs « Besson-ancien » ou « Besson-neuf », les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones (1)		
	A	B1 et B2	C
Personne seule	44 306 €	34 243 €	29 964 €
Couple	66 215 €	45 726 €	40 274 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595 €	54 988 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	66 381 €	58 350 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	78 087 €	68 484 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	88 000 €	77 251 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 9 816 €	+ 8 774 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

2. Dispositif « Borloo ancien »

a. Déduction spécifique de 30 % (secteur intermédiaire)

18. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2010, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux prévus au n° **17.**.

b. Déduction spécifique de 60 % (secteurs social et très social)

19. Secteur social. Pour les baux conclus ou renouvelés entre le 1er janvier 2010 et la date de publication de l'arrêté à paraître relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré, 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 (prêt locatif à usage social - PLUS), sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	21 802 €	21 802 €	18 955 €
Couple	32 584 €	32 584 €	25 313 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	42 715 €	39 170 €	30 441 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	50 999 €	46 917 €	36 748 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	60 678 €	55 541 €	43 231 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	68 279 €	62 500 €	48 720 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 607 €	+ 6 964 €	+ 5 435 €

20. Secteur très social. Pour les baux conclus ou renouvelés entre le 1er janvier 2010 et la date de publication de l'arrêté à paraître relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré, 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 (prêt locatif aidé d'intégration – PLA-I), sont les suivants :

	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	11 993 €	11 993 €	10 424 €
Couple	19 551 €	19 551 €	15 188 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	25 629 €	23 501 €	18 264 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	28 051 €	25 804 €	20 323 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	33 371 €	30 549 €	23 778 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	37 554 €	34 376 €	26 796 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 185 €	+ 3 830 €	+ 2 988 €

21. Les plafonds de ressources relatifs aux baux conclus ou renouvelés en 2010 après la publication du nouvel arrêté fixant les plafonds de ressources applicables à compter de cette date, feront l'objet d'une nouvelle instruction administrative.

c. Déduction spécifique de 70 %

22. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2010, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones		
	A	B1	B2
Secteur intermédiaire (1)	Voir n° **17.**		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Secteur social	Voir n° **19.**		
Secteur très social	Voir n° **20.**		

(1) Pour les conventions signées du 28 mars 2009 au 30 juin 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les conventions signées à compter du 1er juillet 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

3. Dispositif « Borloo neuf »

23. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2010, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones (1)			
	A	B1	B2	C (2)
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €	29 964 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €	40 274 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €	58 350 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €	68 484 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €	77 251 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €	+ 8 774 €

(1) Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06. Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

(2) Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 sont concernés par la zone C. La liste des communes comprises dans la zone C est reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06.

4. Dispositif « Scellier » (secteur intermédiaire)

24. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2010, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Zones (1)		
	A	B1	B2
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €

(1) La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09.

5. Dispositif « Scellier outre-mer » (secteur intermédiaire)

25. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2010, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Personne seule	25 929 €	22 883 €
Couple	34 627 €	42 321 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	41 641 €	44 769 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	50 267 €	47 217 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	59 136 €	50 487 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	66 645 €	53 759 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 435 €	+ 3 433 €

BOI liés : 5 B-17-09, 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, 5 D-1-07, 5 D-1-08 et 5 D-1-09

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT