

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-1-09

N° 21 DU 24 FEVRIER 2009

IMPOT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS.
DISPOSITIFS D'INCITATION A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.
DEDUCTIONS SPECIFIQUES DE 26 %, 30 % ET DE 45 %. DEDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT.
ACTUALISATION POUR 2009 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 09 20657 J

Bureau C 2

1. Pour l'application des dispositifs dits « Besson neuf » et « Besson ancien » prévus respectivement 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 (dispositif « Robien classique ») et 2 terdecies B (dispositif « 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. Suppression du dispositif dit « Besson ancien ». Il est rappelé que 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 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 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, publiée au BOI 5 D-4-99, n° 92.

3. 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 |

A. PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS

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

4. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2009 à :

| | Zone A | Zone B | Zone C |
|--|---------|---------|---------|
| Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique » | 21,65 € | 15,05 € | 10,83 € |
| Déduction spécifique égale à 26 % « Besson ancien » | 17,31 € | 11,31 € | 8,19 € |
| Déduction spécifique égale à 30 % « Borloo ancien » | | | |
| Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur social (1) | 6,24 € | 5,68 € | 5,10 € |
| Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur très social (1) | 5,91 € | 5,52 € | 4,91 € |
| Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur social – loyers dérogatoires (1) | 9,35 € | 7,72 € | 6,02 € |
| Déduction spécifique égale à 45 % « Borloo ancien » secteur très social – loyers dérogatoires (1) | 8,52 € | 6,58 € | 5,45 € |

(1) Ces plafonds, applicables aux conventions conclues en 2009, sont fixés par la circulaire annuelle n°HUP/L02 du 26 décembre 2008 publiée par le ministère du logement et de la ville, 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.

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.

2. Dispositif « Besson neuf »

5. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2009 à :

| Zones | Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf » |
|------------|---|
| Zone I bis | 15,51 € |
| Zone I | 13,73 € |
| Zone II | 10,60 € |
| Zone III | 10,00 € |

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

6. Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2009 à :

| Zones | Déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré » | Déduction au titre de l'amortissement « Borloo neuf » |
|---------|---|---|
| Zone A | 21,65 € | 17,32 € |
| Zone B1 | 15,05 € | 12,04 € |
| Zone B2 | 12,31 € | 9,85 € |
| Zone C | 9,02 € | 7,22 € |

B. PLAFONDS DE RESSOURCES³

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

7. Pour les baux reconduits ou renouvelés en 2009 dans le cadre des dispositifs « Besson-ancien » ou « Besson-neuf », et pour les baux conclus ou renouvelés en 2009 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 | 43 753 € | 33 816 € | 29 590 € |
| Couple | 65 389 € | 45 155 € | 39 771 € |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 78 602 € | 54 302 € | 47 612 € |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 94 153 € | 65 553 € | 57 622 € |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 111 459 € | 77 113 € | 67 630 € |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 125 421 € | 86 902 € | 76 287 € |
| Majoration par personne à charge à partir de la cinquième | + 13 979 € | + 9 693 € | + 8 664 € |

³ Les ressources s'entendent du revenu fiscal de référence (RFR) au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI.

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

8. S'agissant des plafonds applicables en 2009, ceux-ci ont fait l'objet d'une circulaire de mise à jour UP/FL3, du 30 décembre 2008, publiée par le ministère du logement et de la ville relative 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.

9. Ainsi, pour les baux conclus ou renouvelés en 2009, 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 | 24 306 € | 24 306 € | 21 132 € |
| Couple | 36 326 € | 36 326 € | 28 220 € |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 47 620 € | 43 668 € | 33 937 € |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 56 855 € | 52 304 € | 40 968 € |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 67 645 € | 61 919 € | 48 195 € |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 76 119 € | 69 677 € | 54 314 € |
| Majoration par personne à charge à partir de la cinquième | + 8 481 € | + 7 764 € | + 6 059 € |

10. Pour les baux conclus ou renouvelés en 2009, 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 | 13 370 € | 13 370 € | 11 621 € |
| Couple | 21 796 € | 21 796 € | 16 932 € |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 28 572 € | 26 200 € | 20 361 € |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 31 372 € | 28 767 € | 22 657 € |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 37 203 € | 34 057 € | 26 508 € |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 41 866 € | 38 323 € | 29 873 € |
| Majoration par personne à charge à partir de la cinquième | + 4 666 € | + 4 270 € | + 3 331 € |

3. Dispositif « Borloo-neuf »

11. Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2009, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

| Composition du foyer locataire : | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|---|------------|------------|-----------|-----------|
| Personne seule | 43 753 € | 32 499 € | 29 791 € | 29 590 € |
| Couple | 65 389 € | 47 725 € | 43 749 € | 39 771 € |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 78 602 € | 57 135 € | 52 374 € | 47 612 € |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 94 153 € | 69 146 € | 63 384 € | 57 622 € |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 111 459 € | 81 156 € | 74 394 € | 67 630 € |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 125 421 € | 91 544 € | 83 916 € | 76 287 € |
| Majoration par personne à charge à partir de la cinquième | + 13 979 € | + 10 398 € | + 9 531 € | + 8 664 € |

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, 5 D-1-07 et 5 D-1-08.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT