

B.S.P.I

FINANCE

30, avenue François Lascour
84130 Le Pontet

☎ : 04 90 32 35 41

📞 : 06 20 64 42 71

secretariat@bspifinance.com

Investissements locatifs

Plafonds de loyers et de ressources pour 2013

Dans le cadre de certains régimes d'encouragement à l'investissement locatif, l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement du bailleur de louer le logement sous conditions de loyer, et le cas échéant, de ressources du locataire.

Ces plafonds sont révisés chaque année et varient en fonction des zones géographiques, rappelées ci-dessous, dans lesquelles sont situés les logements loués.

- 1) Plafonds mensuels de loyer
Page 2
- 2) Plafonds mensuels de loyer
par m² de surface habitable
Page 3
- 3) Plafonds annuels de
ressources du locataire
Page 4
- 4) Investissement outre-mer
Page 8

PARTIE 1

PLAFONDS MENSUELS DE LOYER POUR 2013

Déduction Besson-ancien et amortissement Robien-classique

Dispositif visé par le zonage ¹	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Amortissement Robien-classique	22,71 €	15,79 €	11,36 €
Déduction de 26% Besson-ancien	18,16 €	11,87 €	8,60 €

Déduction Borloo-ancien

– *Déduction de 30% (secteur intermédiaire) :*

Dispositif visé par le zonage	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Borloo-ancien secteur intermédiaire	18,16 €	11,87 €	8,60 €

– *Déduction de 45 % ou 60% (secteur social ou très social)*

Dispositif Borloo ancien	Plafonds 2013 : conventions conclues avant 2012			Plafonds 2013 : conventions conclues à compter de 2012		
	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Secteur social ²	6,55 €	5,96 €	5,36 €	6,50 €	5,92 €	5,31 €
Secteur très social	6,19 €	5,79 €	5,16 €	6,15 €	5,75 €	5,12 €
Secteur social : loyers dérogatoires ³	9,80 €	8,09 €	6,32 €	9,73 €	8,04 €	6,26 €
Secteur très social : loyers dérogatoires	8,94 €	6,92 €	5,72 €	8,88 €	6,87 €	5,68 €

¹ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par arrêté du 10/08/2006, JO du 11

² Depuis le 28/03/2009, le taux de la déduction spécifique pour les logements conventionnés loués dans le secteur social (ou très social) est porté de 45% à 60% (loi 2009-323 du 25/03/2009)

³ Ces plafonds qui sont fixés par la circulaire DEVL1134746C du 01/02/2012 relative à la fixation du loyer et des redevances maximales des conventions conclues en application de l'article L351-2 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 31/12/2007 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.

PARTIE 2

PLAFONDS MENSUELS DE LOYER PAR METRE CARRE DE SURFACE HABITABLE (CHARGES NON COMPRISES) SELON LE DISPOSITIF

Amortissement Besson-neuf

Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
16,27 €	14,41 €	11,13 €	10,50 €

Amortissements Robien-recentré et Borloo-neuf

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Robien-recentré	22,71€	15,79€	12,91€	9,46€
Borloo-neuf	18,17€	12,63€	10,33€	7,57€

Dispositif Scellier

		Secteur libre	Secteur intermédiaire
Investissements 2009 et 2010	Zone A ⁴	22,71 €	18,17 €
	Zone B1	15,79 €	12,63 €
	Zone B2	12,91 €	10,33 €
	Zone A bis ⁵	22,57 €	18,06 €
Investissements à compter de 2011	Zone A	16,74 €	13,39 €
	Zone B1	13,51 €	10,81 €
	Zone B2	11,02 €	8,82 €
	Zone C ⁶	7,67 €	6,14 €
Outre-Mer⁷	DOM - Saint-Martin - Saint-Barthélemy - Mayotte	12,85 €	10,28 €
	Polynésie française Nouvelle-Calédonie St Pierre et Miquelon Iles Wallis et Futuna	16,27 €	13,56 €

⁴ La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29/04/2009, JO du 3 mai

⁵ La liste des communes de la zone A bis est fixée par l'arrêté du 22/12/2010, JO du 23.

⁶ Communes agréées (décret 2010-1112 du 23/09/2010, JO du 24 ; arrêté du 23/09/2010, JO du 24)

⁷ Investissements réalisés à compter du 31/12/2009 et dont les baux ont été conclus depuis le 01/01/2011.

PARTIE 3

PLAFONDS ANNUELS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE

Ressources de 2011 pour les baux conclus en 2013

Les ressources du locataire ou du sous-locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant 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 (N-2) ou de la dernière année (N-1) si les ressources de l'année N-1 sont inférieures à celles de N-2.

Sur les modalités d'appréciation de ces plafonds, on se reportera au cahier RF « revenus fonciers ».

Déductions Besson-ancien et Borloo-ancien (déduction de 30%), amortissement Besson

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2013 (réduction ou amortissement Besson) et les baux conclus ou renouvelés en 2013 (déduction Borloo-ancien), les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location ⁸		
	Zone A	Zone B1 et B2	Zone C
Personne seule	46 214 €	35 718 €	31 255 €
Couple	69 066 €	47 695 €	42 008 €
Personne seule ou en couple avec			
- 1 personne à charge	83 023 €	57 356 €	50 289 €
- 2 personnes à charge	99 448 €	69 239 €	60 863 €
- 3 personnes à charge	117 728 €	81 449 €	71 432 €
- 4 personnes à charge	132 474 €	91 790 €	80 578 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 766 €	+10 238 €	+9 153 €

⁸ La liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 10/08/2006, JO du 11

Déductions de 60% Borloo-ancien (déduction de 60 %) : locations à caractère social et très social

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources pour les locations à caractère social et très social applicables aux logements autres que ceux mentionnés à l'article R.331-1-II du même code (prêt locatif à usage social – « PLUS ») sont mentionnés dans le tableau suivant :

Composition du foyer du locataire	Logements sociaux			Logements très sociaux		
	Lieu de location					
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris) et communes limitrophes	Autres régions	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris) et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	22 814 €	22 814 €	19 834 €	12 549 €	12 549 €	10 908 €
Couple	34 096 €	30 096 €	26 487 €	20 459 €	20 459 €	15 894 €
Personne seule ou en couple avec						
1 personne à charge	44 697 €	40 987 €	31 853 €	26 818 €	24 591 €	19 111 €
2 personnes à charge	53 365 €	49 094 €	38 454 €	29 354 €	27 002 €	21 266 €
3 personnes à charge	63 493 €	58 118 €	45 236 €	34 919 €	31 967 €	24 881 €
4 personnes à charge	71 447 €	65 401 €	50 981 €	39 296 €	35 971 €	28 040 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 960 €	+ 7 287 €	+ 5 687 €	+ 4 378 €	+ 4 007 €	+ 3 127 €

Borloo-ancien : déduction spécifique de 70%

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

- **secteur intermédiaire** : plafond des dispositifs Besson-ancien et Besson-neuf. 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 fixée par l'arrêté du 10 août 2006, JO du 11 et pour les conventions signées à compter du 1er juillet 2009, la liste de ces communes est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009, JO du 3 mai ;
- **secteur social et très social** : plafond du dispositif Borloo-ancien 60%.

Dispositif Borloo-neuf

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location ⁹			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C ¹⁰
Personne seule	46 214 €	34 328 €	31 467 €	31 255 €
Couple	69 066 €	50 410 €	46 210 €	42 008 €
Personne seule ou en couple avec				
1 personne à charge	83 023 €	60 348 €	55 319 €	50 289 €
2 personnes à charge	99 448 €	73 035 €	66 949 €	60 863 €
3 personnes à charge	117 728 €	85 720 €	78 579 €	71 432 €
4 personnes à charge	132 474 €	96 692 €	88 636 €	80 578 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 766 €	+10 983 €	+10 068 €	+9 153 €

Dispositif Scellier métropole (secteur intermédiaire)

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location ¹¹			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Communes agréées ¹²
Personne seule	46 214 €	34 328 €	31 467 €	31 255 €
Couple	69 066 €	50 410 €	46 210 €	42 008 €
Personne seule ou en couple avec				
- 1 personne à charge	83 023 €	60 348 €	55 319 €	50 289 €
- 2 personnes à charge	99 448 €	73 035 €	66 949 €	60 863 €
- 3 personnes à charge	117 728 €	85 720 €	78 579 €	71 432 €
- 4 personnes à charge	132 474 €	96 692 €	88 636 €	80 578 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 766 €	+10 983 €	+10 068 €	+9 153 €

⁹ Pour les investissements réalisés avant le 04/05/2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 10 août 2006, JO du 11. Pour les investissements réalisés à compter du 04/05/2009, la liste des communes est fixée par l'arrêté du 29/04/2009, JO du 3 mai.

¹⁰ Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 04/05/2009 sont concernés par la zone C. La liste des communes comprise dans la zone C est fixée par l'arrêté du 10/08/2006, JO du 11.

¹¹ La liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009, JO du 3 mai.

¹² Les plafonds de ressources du locataire d'un logement situé dans une commune agréée sont identiques à ceux exigés pour le bénéficiaire du dispositif Borloo-neuf en zone C (décret 2010-1112 du 23/09/2010, JO du 24 ; CGI art.199 septvicies X).

Dispositif Scellier outre-mer (secteur intermédiaire)

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2013, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds en fonction du lieu de location	
	DOM Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie Française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna
Personne seule	27 686 €	24 273 €
Couple	36 973 €	44 890 €
Personne seule ou en couple avec 1 personne à charge	44 462 €	47 486 €
2 personnes à charge	53 671 €	50 083 €
3 personnes à charge	63 141 €	53 551 €
4 personnes à charge	71 159 €	57 022 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 940 €	+3 643 €

PARTIE 4

INVESTISSEMENT OUTRE-MER DANS LE LOGEMENT PLAFOND 2013

Voici, pour 2013, les plafonds à retenir pour les investissements outre-mer dans le logement ouvrant droit à une réduction d'impôt sur le revenu ou déductibles du résultat des sociétés soumises à l'IS.

Plafond de 2 373 euros par mètre carré pour l'ensemble des investissements des particuliers dans le logement :

Pour l'ensemble des investissements réalisés outre-mer dans le logement par les particuliers, la base de calcul de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable, réévaluée chaque année (CGI article 199 undecies A).

Ce plafond s'applique également aux investissements dans les logements locatifs sociaux réalisés outre-mer à compter du 28 mai 2009.

Pour les investissements réalisés en 2013, ce plafond est fixé à 2373 euros par mètre carré de surface habitable : limite identique quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé.

Investissements dans le logement intermédiaire :

Lorsque l'investissement porte sur le secteur du logement intermédiaire, l'avantage fiscal (réduction d'impôt sur le revenu pour les particuliers, déduction du résultat imposable pour les sociétés soumises à l'IS) suppose que soient respectés des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Les plafonds de loyer et de ressources du locataire exigés dans le cadre de la réduction d'impôt pour investissements dans les logements locatifs sociaux (article 199 undecies C du CGI) sont fixés à l'article 46 AG sexdecies du CGI. Les plafonds de ressources sont ceux indiqués ci-après.

Plafond de loyer

Pour les baux conclus en 2013 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet, en 2013, d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 164 euros dans les départements outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;
- 205 euros à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Plafonds annuels de ressources du locataire

Les ressources du locataire s'entendent des revenus imposables, nets de frais professionnels, qui figurent sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure (CGI article 46 AG duodecies). Il ne s'agit pas du revenu fiscal de référence.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, chacune d'elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées dans le tableau ci-après.

Composition du foyer du locataire	Lieu de location	
	DOM Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Autres collectivités ¹³
Personne seule ¹⁴	30 985 €	29 873 €
Couple	57 307 €	55 249 €
Personne seule ou en couple avec		
1 personne à charge	60 621 €	58 444 €
2 personnes à charge	63 936 €	61 641 €
3 personnes à charge	68 365 €	65 909 €
4 personnes à charge	72 795 €	70 179 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 651 €	+4 483 €

¹³ Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises, Saint-Pierre-et-Miquelon.

¹⁴ Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.