

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires au classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et au niveau de performance énergétique globale et plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts

NOR : ETL1240760D

***Publics concernés :** investisseurs locatifs dans des logements destinés à l'habitation principale des locataires, bénéficiant ou susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement immobilier locatif intermédiaire prévue par l'article 199 novovicies du code général des impôts.*

***Objet :** fixation des plafonds de loyers et de ressources des locataires dont le respect est requis pour le bénéfice du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif intermédiaire ; classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement pour l'application de ce dispositif ; détermination du niveau de performance énergétique globale des logements ainsi que des modalités de justification exigés pour le bénéfice de ce dispositif ; fixation du plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable, applicable pour le calcul de la réduction d'impôt correspondante.*

***Entrée en vigueur :** le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication. En application de l'article 199 novovicies du code général des impôts, issu de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, il s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2013.*

***Notice :** le décret fixe les plafonds de loyers et de ressources des locataires exigés pour le bénéfice du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif intermédiaire. Ces plafonds varient en fonction de la localisation du logement concerné et de sa surface.*

Le décret précise que les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements mentionnées au deuxième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts, autres que les zones se caractérisant par un déséquilibre important, s'entendent de celles classées en zone B 2 telles que délimitées par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

Le décret précise également le niveau de performance énergétique globale exigé pour le bénéfice de l'avantage fiscal. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de l'obtention du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » prévu par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ou du respect de la réglementation thermique 2012 (« RT 2012 »). Pour les bâtiments existants, il s'agit soit de l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation », soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par arrêté du ministre chargé du logement.

Enfin, le décret fixe le plafond de prix par mètre carré de surface habitable pris en compte pour la détermination de l'assiette de calcul de l'avantage fiscal.

***Références :** le code général des impôts modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie et des finances et de la ministre de l'égalité des et du logement,

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 novovicies et l'annexe III à ce code, notamment ses articles 2 duodecies, 46 AG terdecies et 46 AZA octies ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-9, R. 111-20 et R. 304-1 ;

Vu la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Après l'article 2 *terdecies* C, sont insérés les articles 2 *terdecies* D et 2 *terdecies* E ainsi rédigés :

« Art. 2 *terdecies* D. – I. – Pour l'application du premier alinéa du III de l'article 19 *novovicies* du code général des impôts :

« 1. Les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2013, à 16,52 € en zone A *bis*, 12,27 € dans le reste de la zone A, 9,88 € en zone B 1 et 8,59 € en zone B 2. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'article 2 *duodecies*.

« Aux plafonds de loyer définis à l'alinéa précédent, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

« $0,7 + 19/S$,

« dans laquelle S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

« Pour l'application du présent 1, la surface à prendre en compte s'entend de celle prévue au dernier alinéa du a de l'article 2 *duodecies* ;

« 2. Les plafonds de ressources sont les suivants :

« a) Pour les baux conclus en 2013, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT			
	Zone A <i>bis</i> (en euros)	Reste de la zone A (en euros)	Zone B 1 (en euros)	Zone B 2 (en euros)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

« Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues au troisième alinéa du b de l'article 2 *duodecies* ;

« b) Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location et les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du même code.

« II. – Les zones A, A *bis*, B 1 et B 2 mentionnées au I sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. 2 *terdecies* E. – Pour l'application du deuxième alinéa du IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au premier alinéa du IV de ce même article, s'entendent des communes classées dans la zone B 2, telle qu'elle est définie à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Après l'article 46 AZA *octies*, il est inséré un article 46 AZA *octies*-0 A ainsi rédigé :

« Art. 46 AZA *octies*-0 A. – Les logements mentionnés au II de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts s'entendent :

« 1° Pour les logements acquis neufs, ou, sous réserve du 2°, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire :

« a) Soit de ceux qui bénéficient du label mentionné au 1° du de l'article 46 AZA *octies* ;

« b) Soit de ceux qui respectent les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, selon les prescriptions fixées par l'arrêté prévu au II du même article.

« Pour justifier du respect de la condition prévue à l'alinéa précédent, le contribuable présente, sur demande de l'administration fiscale, l'attestation mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ;

« 2° Pour les logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux mentionnés aux 2°, 3° et 4° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts ou pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement mentionnés au premier alinéa du I de ce même article lorsqu'ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation :

« a) Soit de ceux qui bénéficient d'un des labels mentionnés au a du 2° du I de l'article 46 AZA *octies* ;

« b) Soit de ceux qui respectent les exigences de performance énergétique globale dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que celles définies au b du 2° du I de l'article 46 AZA *octies*. » ;

3° Après l'article 46 AZA *octies* A, il est inséré un article 46 AZA *octies* B ainsi rédigé :

« Art. 46 AZA *octies* B. – Le plafond par mètre carré de surface habitable mentionné au premier alinéa du A du V de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est fixé à 5 500 €.

« La surface habitable à prendre en compte s'entend, pour les logements situés en métropole, de celle prévue au dernier alinéa du a de l'article 2 *duodecies* et, pour ceux situés outre-mer, de celle prévue au III de l'article 46 AG *terdecies*. »

Art. 2. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2012.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget,*
JÉRÔME CAHUZAC