

Réponse suite demande à Bercy – Scellier Dom tom

Paris, le 20 janvier 2010

Affaire : LOI SCCELLIER OUTRE MER Dossier n°

Cher Monsieur,

Vous m'avez demandé s'il fallait prendre en compte la superficie de la varangue pour calculer le plafond de location au m², dont le III du I de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts (CGI) prévoit qu'il est fixé par le décret prévu au 3^{ème} alinéa du h du 1^o du I de l'article 31. Ce dernier article renvoie à l'article 2 terdecies B de l'annexe III du CGI, lequel, dans son 1^{er} alinéa, a fixé ce plafond à 15,05 € en zone B1 pour 2009 (à 21,65 € en zone A, 12,31 € en zone B2 et 9,02 € en zone C).

L'article 2 terdecies B, modifié par Décret n°2009-1672 du 28 décembre - article 1 prévoit, par ailleurs que :

- Pour les baux conclus en 2009, la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est la même que celle prévue au troisième alinéa du a de l'article 2 duodecies de l'annexe 3 du CGI. Cet alinéa dispose que « *la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du même code* ». Ces deux derniers articles renvoient aux conditions fixées par l'arrêté du 9 mai 1995 du ministre du logement, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996, lesquels arrêtés définissent les surfaces annexes comme « *les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré* ».

- Pour les baux conclus à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n°2009-1672 du 28 décembre 2009, la surface habitable à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds de loyer est celle déterminée au III de l'article 46 AG terdecies de l'annexe 3 du CGI, qui est libellé ainsi :

« La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Il est toutefois tenu compte de la surface des varangues dans une limite maximale de 14 m² ».

En conclusion, pour les baux conclus en 2009, la surface maximale des varangues à prendre en compte serait donc égale à 8 m², tandis que pour ceux conclus à partir de 2010, elle est égale à 14 m² (comme pour la loi Girardin).