

Le 13 janvier 2011

JORF n°0296 du 22 décembre 2010

Texte n°10

DECRET

Décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif

NOR: DEVU1022902D

Publics concernés : investisseurs locatifs et leurs locataires.

Objet : révision des plafonds de loyer auxquels sont soumis les logements bénéficiant du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif « Scellier ». Mise en place de nouvelles règles d'indexation des plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables aux dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif.

Entrée en vigueur : les nouveaux plafonds de loyer concernent les logements acquis, construits ou financés par des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) souscrites à partir du 1er janvier 2011.

Notice : le décret a pour objectif de rétablir des plafonds de loyer pour le dispositif « Scellier » prenant mieux en compte la réalité des marchés locatifs privés. A cette fin, il distingue notamment le marché particulier d'une nouvelle zone dénommée A bis, constituée des communes dont le marché immobilier est le plus tendu. La liste de ces communes est définie par arrêté. Il permet également d'harmoniser les règles d'indexation des plafonds de loyer et de ressources applicables à l'investissement locatif avec celles applicables aux baux de location et au logement social.

Références : les textes visés par ce décret peuvent être consultés sur le site Legifrance (<http://legifrance.gouv.fr>). L'instruction fiscale annuelle d'indexation des plafonds peut être consultée sur <http://circulaires.gouv.fr>.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 353-9-2, L. 441-1 et R. 441-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 31 et 199 septuies et les articles 2 duodécies, 2 terdecies B et 2 terdecies C de son annexe III,

Décrète :

Article 1

L'annexe III au code général des impôts est modifiée comme suit :

I. — L'article 2 duodecies est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du premier alinéa du a sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : « Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, et arrondis au centime d'euro le plus proche. » ;

2° Le troisième alinéa du b est ainsi rédigé :

« Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et arrondis à l'euro le plus proche. »

II. — L'article 2 terdecies B est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés :

« a.S'agissant des logements autres que ceux visés au b ci-dessous, pour les baux conclus en 2010, à 21,72 euros en zone A,15,10 euros en zone B 1,12,35 euros en zone B 2 et 9,05 euros en zone C ;

« b.S'agissant des logements acquis ou construits à compter du 1er janvier 2011 ou des logements acquis par des sociétés civiles de placement immobilier en tout ou partie au moyen de souscriptions réalisées à compter de cette même date, pour les baux conclus en 2011, à 21,70 euros en zone A bis,16,10 euros dans le reste de la zone A,13 euros en zone B 1,10,60 euros en zone B 2 et 6,10 euros en zone C.

« Les plafonds mentionnés aux a et b sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa du a de l'article 2 duodecies. » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

3° Au cinquième alinéa, le mot : « supérieur » est remplacé par les mots : « le plus proche » ;

4° Au dernier alinéa, les mots : « du premier alinéa, les zones A, » sont remplacés par les mots : « des deuxième et troisième alinéas, les zones A, A bis, » et le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « cinquième ».

III. — L'article 2 terdecies C est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« a. Les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés aux quatre cinquièmes, arrondis au centime d'euro le plus proche, de ceux mentionnés au :

« — a de l'article 2 terdecies B, pour les baux conclus en 2010, s'agissant de logements autres que ceux visés au b de ce même article ;

« — b de l'article 2 terdecies B, pour les baux conclus en 2011, s'agissant de logements visés au b de ce même article. »

2° Au dernier alinéa, après les mots : « les zones A, », il est inséré la référence : « A bis, » et le mot : « second » est remplacé par le mot : « quatrième ».

Article 2

Les plafonds de loyer mensuel prévus au b de l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts dans sa rédaction issue du présent décret sont actualisés pour la première fois au 1er janvier 2012.

Article 3

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, 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 à Paris, le 20 décembre 2010.

François Fillon

Par le Premier ministre :

La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
Nathalie Kosciusko-Morizet

La ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,
Christine Lagarde

Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,

François Baroin

Le secrétaire d'Etat

auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,
Benoist Apparou