

STATUT DU BAILLEUR PRIVE ENGAGEMENT DE LOCATION

(articles 31, 31 bis et 199 septuies du code général des impôts)

Joindre un exemplaire par logement éligible, à votre déclaration des revenus fonciers de 2010

1. PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT (personne physique ou personne morale)

(nom, prénom ou raison sociale) : _____

(adresse du propriétaire du logement) : _____

Code postal [][][][][] Commune : _____

2. AVANTAGE FISCAL DEMANDÉ (cochez la case utile)

ROBIEN RECENTRÉ. Pour ce dispositif, le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts. Précision : les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 n'ouvrent plus droit au bénéfice du dispositif « Robien recentré » ; l'option pour ce dispositif ne peut être exercée qu'au titre d'investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009 dont l'achèvement intervient postérieurement à cette même date.

BORLOO NEUF. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts. Précision : les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 n'ouvrent plus droit au bénéfice du dispositif « Borloo neuf » ; l'option pour ce dispositif ne peut être exercée qu'au titre d'investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009 dont l'achèvement intervient postérieurement à cette même date.

SCELLIER MÉTROPOLE OU SCELLIER OUTRE-MER (SECTEUR LIBRE) Pour ce dispositif, le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

SCELLIER MÉTROPOLE OU SCELLIER OUTRE-MER (SECTEUR INTERMEDIAIRE). Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts.

« La Charte du contribuable : des relations entre le contribuable et l'administration fiscale basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité ».

3. LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT

Adresse du logement : _____

Code postal [][][][][][] Commune : _____

Si le logement est situé dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), cochez la case :

4. NATURE DU LOGEMENT (cochez la case utile et compléter les renseignements demandés)

Logement acquis neuf :

Date d'acquisition de l'immeuble : [][] [][] [][][][]

Prix d'acquisition (en €) : _____

Logement acquis en l'état futur d'achèvement, logement acquis en vue de sa réhabilitation ou local acquis inachevé :

Date d'acquisition de l'immeuble : [][] [][] [][][][]

Date du dépôt de la demande de permis de construire : [][] [][] [][][][]

Date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux de réhabilitation: [][] [][] [][][][]

Prix de revient (en €) : _____

Logement que le propriétaire fait construire :

Date du dépôt de la demande de permis de construire : [][] [][] [][][][]

Date d'achèvement de l'immeuble : [][] [][] [][][][]

Prix de revient (en €) : _____

Local affecté à un autre usage que l'habitation que le propriétaire transforme en logement :

Date d'acquisition du local : [][] [][] [][][][]

Date d'achèvement de l'immeuble : [][] [][] [][][][]

Prix de revient (en €) : _____

Nature de son affectation antérieure : _____

5. CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION (cochez la case utile et compléter les renseignements demandés)

Surface du logement à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer (en m²) : [][][][]

Location directe :

Date de prise d'effet de la location : [][] [][] [][][][]

Loyer mensuel hors charges : [][][][], [][]

Nom du locataire : _____

Location à certains organismes publics ou privés :

Date de prise d'effet de la location : [][] [][] [][][][]

Loyer mensuel hors charges : [][][][], [][]

Nom de l'organisme locataire : _____

Adresse de l'organisme locataire : _____

Code postal [][][][][][] Commune : _____

Nom du sous-locataire : _____

6. ENGAGEMENT DE LOCATION

A. À remplir lorsque le propriétaire est une personne physique :

Je, soussigné....., propriétaire du logement mentionné au (3), m'engage à donner ce bien en location nue, à une autre personne que moi-même ou un membre de mon foyer fiscal, à usage d'habitation principale du locataire, dans les conditions de plafonds de loyers et de ressources lorsqu'il y a lieu, définies au (2), pendant une durée minimale de neuf ans :

à une personne autre qu'un ascendant ou descendant

(case à cocher pour les contribuables ayant demandé le bénéfice des dispositifs « Borloo neuf » ou « Scellier métropole » / « Scellier outre-mer » du secteur intermédiaire)

À _____ le [] [] [] [] []
Signature :

B. À remplir lorsque le propriétaire est une personne morale :

Je, soussigné....., demeurant au....., agissant en qualité de gérant de la société.....propriétaire du logement mentionné au (3), m'engage à donner ce bien en location nue, à une personne autre qu'un associé de la société propriétaire du logement ou un membre du foyer fiscal de cet associé, à usage d'habitation principale du locataire, dans les conditions de plafonds de loyers et de ressources lorsqu'il y a lieu, définies au (2), pendant une durée minimale de neuf ans :

à une personne autre qu'un ascendant ou descendant de l'associé de la société propriétaire du logement

(case à cocher pour les contribuables ayant demandé le bénéfice des dispositifs « Borloo neuf » ou « Scellier métropole » / « Scellier outre-mer » du secteur intermédiaire)

À _____ le [] [] [] [] []
Signature :

NOTICE

I. DANS QUEL CAS UTILISER CE FORMULAIRE ?

Cet imprimé doit être rempli par tout propriétaire, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, qui souhaite bénéficier :

- d'une déduction au titre de l'amortissement « Robien recentré » ou « Borloo-neuf » (logements acquis ou construits avant le 1^{er} janvier 2010 et achevés après cette date) ;
- des réductions d'impôt sur le revenu « Scellier métropole » ou « Scellier outre-mer »¹.

Servir un imprimé par logement.

II. DATE À LAQUELLE CET IMPRIMÉ DOIT ÊTRE JOINT

Cet imprimé doit être joint :

➤ à votre déclaration des revenus fonciers n° 2044 ou n° 2044 spéciale de l'année :

- d'acquisition du logement neuf achevé ;
- d'achèvement du logement acquis en l'état futur d'achèvement, inachevé ou construit par le contribuable ;
- d'achèvement des travaux de transformation en cas d'acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement ;
- d'achèvement des travaux de réhabilitation d'un logement acquis en vue d'être réhabilité.

➤ à la déclaration de résultats de cette même année, lorsque l'avantage fiscal est demandé par une société.

III. PLAFONDS À RESPECTER

Les plafonds de loyers et de ressources varient selon la situation géographique de l'immeuble (zonage) et selon la date de conclusion du bail.

a) Généralités

➤ Zonage applicable

Le zonage est fixé par arrêté ministériel et dépend de la date de réalisation de l'investissement. Ces dispositions ainsi que les références documentaires dans lesquelles est reproduite la liste des communes éligibles sont récapitulées dans le tableau suivant :

Date de l'investissement	Arrêté ministériel fixant la liste des communes éligibles	Référence documentaire
Du 1 ^{er} janvier au 3 mai 2009	Arrêté du 10 août 2006 (dispositifs Robien recentré et Borloo neuf) Arrêté du 30 décembre 2008 (dispositif Scellier (secteurs libre et intermédiaire))	Bulletin officiel des impôts (BOI) 5 D-4-06 du 2 novembre 2006 ⁽¹⁾
À compter du 4 mai 2009	Arrêté du 29 avril 2009	Bulletin officiel des impôts (BOI) 5 B-17-09 du 12 mai 2009 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Ces documents sont consultables sur impots.gouv.fr.

Pour le dispositif « Robien » ou « Borloo neuf », la date de réalisation de l'investissement s'entend de la date du dépôt de la demande de permis de construire, quelle que soit la nature du logement.

Pour le dispositif « Scellier métropole » ou « Scellier outre-mer »¹, la date de réalisation de l'investissement s'entend de la date d'acquisition du logement ou du local ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, de la date du dépôt de la demande du permis de construire.

Remarque : pour les investissements réalisés en 2010 dans le cadre du dispositif « Scellier métropole », les communes éligibles à cet avantage fiscal, fixées par l'arrêté du 29 avril 2009, sont identiques à celles retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ». Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1 et B2.

¹ Applicable aux investissements réalisés dans les DOM et les COM à compter du 27/05/2009.

Les logements situés dans des communes qui ne sont pas comprises dans les zones A, B1, B2 (c'est-à-dire ceux situés en zone C) n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt « Scellier », sauf s'ils sont situés dans des communes ayant fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du Logement, dans les conditions fixées par le décret n° 2010-1112 du 23/09/2010 (*Journal Officiel* du 24 septembre 2010). Toutefois, aucune commune n'a été agréée à ce titre en 2010.

Pour connaître la zone exacte dans laquelle se situe votre logement, renseignez-vous le cas échéant auprès de votre centre des finances publiques.

b) Plafonds de loyer

➤ Surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer (dispositifs « Robien recentré », « Borloo neuf » et « Scellier métropole »)

La surface à prendre en compte pour l'appréciation des plafonds 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 mètres carrés par logement, de la surface de certaines annexes. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers intérieurs ou extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas et, dans la limite de 9 m², des parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré. La surface des garages et des emplacements de stationnement n'est pas prise en compte.

Les annexes comprennent également les varangues dans une limite maximale de 14 m². A cet égard, il est précisé que la notion de varangue est un terme utilisé outre-mer pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois, caractéristiques de l'architecture des régions concernées.

➤ Surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer (dispositif « Scellier outre-mer »)²

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 s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances du logement, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Il est toutefois tenu compte de la surface des varangues dans une limite maximale de 14 m². A cet égard, il est précisé que la notion de varangue est un terme local pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois, caractéristiques de l'architecture des régions concernées.

➤ Montants

• Dispositifs « Robien recentré », « Borloo neuf » et « Scellier métropole »

Les plafonds mensuels de loyer au m², charges non comprises, pour les baux conclus en 2010 sont les suivants :

	<i>Robien recentré Scellier métropole (secteur libre)</i>	<i>Borloo neuf Scellier métropole (secteur intermédiaire)</i>
<i>Zone A</i>	<i>21,72</i>	<i>17,38</i>
<i>Zone B1</i>	<i>15,10</i>	<i>12,08</i>
<i>Zone B2</i>	<i>12,35</i>	<i>9,88</i>
<i>Zone C *</i>	<i>9,05</i>	<i>7,24</i>

**Pour les dispositifs "Robien recentré" et "Borloo neuf", seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 et qui ont fait l'objet d'une option pour l'un de ces dispositifs sont concernés par la zone C.. Le dispositif « Scellier » n'est pas applicable aux communes situées en zone C (cf. remarque au a du § III).*

² Applicable aux investissements réalisés dans les DOM et les COM à compter du 27/05/2009.

• **Dispositif « Scellier outre-mer »³**

	<i>Scellier outre-mer (secteur libre)</i>	<i>Scellier outre-mer (secteur intermédiaire)</i>
<i>Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte</i>	12,04 €	9,63 €
<i>Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et-Miquelon Iles Wallis et Futuna</i>	15,33 €	12,78 €

c) Plafonds de ressources (les plafonds de ressources concernent le dispositif « Borloo neuf » et les dispositifs « Scellier métropole » et « Scellier outre-mer »³ du secteur intermédiaire).

➤ **Ressources à prendre en compte**

Les ressources du locataire sont appréciées au regard 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 des revenus de l'avant-dernière année qui précède celle de la signature du contrat de location (année de référence). Ainsi, pour les baux conclus au cours de l'année 2010, les conditions de ressources sont appréciées au regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année de 2008. Ces ressources ne doivent pas excéder certains plafonds (voir ci-après).

➤ **Plafonds de ressources à retenir**

Le plafond de ressources à retenir dépend de la composition du foyer fiscal à la date de signature du bail. A ce titre, il convient de tenir compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Lorsque les personnes titulaires du bail constituent des foyers fiscaux distincts, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux plafonds de ressources applicables.

Toutefois, les ressources des personnes vivant en concubinage doivent être appréciées globalement. Il convient donc, pour l'appréciation des ressources d'un couple vivant en concubinage, de totaliser l'ensemble des revenus des foyers fiscaux de chacun des concubins et de comparer la somme obtenue au plafond de ressources applicable aux couples, éventuellement majoré pour personnes à charge.

Par ailleurs, lorsque la composition du foyer locataire a évolué entre l'année de référence et la date de conclusion du bail, des règles particulières sont prévues pour l'appréciation du plafond de ressources. Renseignez-vous auprès de votre centre des finances publiques ou sur impots.gouv.fr.

³ Applicable aux investissements réalisés dans les DOM et les COM à compter du 27/05/2009.

➤ Montants

Pour les baux conclus en 2010, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

• Dispositifs « Scellier métropole » (secteur intermédiaire) et « Borloo neuf »

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C *
Personne seule	44 306 €	32 910 €	30 168 €	29 964 €
Couple	66 215 €	48 328 €	44 302 €	40 274 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	79 595 €	57 857 €	53 036 €	48 214 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	95 342 €	70 020 €	64 185 €	58 350 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	112 867 €	82 181 €	75 334 €	68 484 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	127 005 €	92 700 €	84 976 €	77 251 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 156 €	+ 10 530 €	+ 9 652 €	+ 8 774 €

* Pour le dispositif "Borloo neuf", seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 et qui ont fait l'objet d'une option pour ce dispositif sont concernés par la zone C. Le dispositif « Scellier » n'est pas applicable aux communes situées en zone C (cf. remarque au a du § III).

• Dispositif « Scellier outre-mer » (secteur intermédiaire)⁴

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Barthélemy Mayotte	Polynésie française Nouvelle-Calédonie Saint-Pierre-et- Miquelon Iles Wallis et Futuna
Personne seule	25 929 €	22 883 €
Couple	34 627 €	42 321 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	41 641 €	44 769 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	50 267 €	47 217 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	59 136 €	50 487 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	66 645 €	53 759 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 7 435 €	+ 3 433 €

IV. CONDITIONS DE MISE EN LOCATION

a) Délai de mise en location

Le point de départ de la période d'engagement est constitué par la date de prise d'effet de la location. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

b) Durée de location

La durée de location minimale exigée pour l'application est fixée à neuf ans quel que soit l'avantage. Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

⁴ Applicable aux investissements réalisés dans les DOM et les COM à compter du 27/05/2009.

V. DATE A LAQUELLE L'AVANTAGE EST ACCORDÉ POUR LA PREMIÈRE FOIS

La date ou l'année à partir de laquelle l'avantage est accordé pour la première fois, qui dépend de la nature de l'avantage et de celle de l'investissement, est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

	« Scellier métropole » « Scellier outre-mer »⁵	« Robien recentré » « Borloo-neuf »
Acquisition d'un logement neuf achevé	Année d'acquisition du logement	1 ^{er} jour du mois de l'acquisition du logement
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	Année d'achèvement des travaux de réhabilitation	1 ^{er} jour du mois de l'achèvement des travaux de réhabilitation.
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	Année d'achèvement du logement	1 ^{er} jour du mois de l'achèvement du logement
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement		
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable		
Construction d'un logement par le contribuable		

V. DOCUMENTS À JOINDRE A L'ENGAGEMENT DE LOCATION

a) Documents à fournir dans tous les cas :

- une copie du bail (avec le locataire personne physique ou avec l'organisme locataire pour le logement de son personnel. Pour les locations consenties à un organisme locataire, le contribuable doit joindre un document faisant apparaître le montant du loyer payé par l'occupant du logement) ;
- les modalités de calcul de la déduction au titre de l'amortissement (Robien recentré / Borloo neuf) ou de la réduction d'impôt sur le revenu (Scellier métropole / Scellier outre-mer⁵) : copie des actes authentiques, factures des entrepreneurs, etc.

b) Documents à fournir pour les locations consenties dans le secteur intermédiaire (« Borloo neuf », ou « Scellier métropole » et « Scellier outre-mer »⁵ du secteur intermédiaire).

- une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire (ou du sous-locataire) établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.

c) Documents à fournir selon le type d'investissements

- *Si vous avez fait construire un logement :*

- une copie du dépôt de la demande de permis de construire, accompagnée des pièces attestant de leur réception par l'administration (uniquement pour le dispositif Scellier et sur demande de l'administration) ;
- une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et une copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnées des pièces attestant de leur réception en mairie.

- *Si vous avez acquis un local et réalisez des travaux de transformation en logement :*

- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie ;
- une note précisant la nature de l'affectation antérieure.

- *Si vous réhabilitez un logement ancien :*

- avant la réalisation des travaux, un état descriptif du logement et une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence ;

⁵ Applicable aux investissements réalisés dans les DOM et les COM à compter du 27/05/2009.

➤ après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement et une attestation justifiant d'une part que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et d'autre part qu'au moins six des performances techniques exigées ont été obtenues à la suite de ces travaux de réhabilitation⁶.

- Si par ailleurs, le logement est loué à un organisme public ou privé qui donne le logement en sous-location nue à usage de résidence principale du sous-locataire :

➤ un document faisant mention du montant du loyer payé par le sous-locataire.

Remarque : si le logement neuf n'est pas encore loué (ou si le contrat de sous-location n'est pas encore signé), ces documents devront être joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail (ou le sous-bail) est signé. En cas de changement de locataire (ou de sous-locataire) du logement neuf au cours de la période couverte par l'engagement de location, vous devez à nouveau joindre ces documents à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu.

Pour plus de précisions concernant les obligations déclaratives, il convient de se reporter au :

- *Bulletin officiel des impôts* (BOI) 5 D-4-06 du 2 novembre 2006, s'agissant des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » ;

- *Bulletin officiel des impôts* (BOI) 5 D-3-09 du 14 octobre 2009, s'agissant des modalités d'extinction des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » ;

- *Bulletin officiel des impôts* (BOI) 5 B-17-09 du 12 mai 2009, s'agissant des dispositifs « Scellier » (secteurs libre et intermédiaire).

Le dispositif « Scellier outre-mer » fait l'objet d'une instruction administrative à paraître au *Bulletin officiel des impôts*.

Ces BOI sont consultables sur le site impots.gouv.fr. Pour plus de renseignements, contactez votre centre des finances publiques.

⁶ L'état descriptif et les attestations relatives aux critères de décence avant et après la réalisation des travaux de réhabilitation doivent être établis par un contrôleur technique (cf. articles L. 111-23 à L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation).