

NOTICE

TAXE SUR LES LOYERS ÉLEVÉS DES LOGEMENTS DE PETITE SURFACE DUE PAR LES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

La taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012. Elle s'applique aux logements donnés en location par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ou de leur activité professionnelle imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ou des bénéficiaires agricoles (BA) et qui remplissent les quatre critères cumulatifs suivants :

1) **La surface habitable n'excède pas 14 m².** Conformément à l'article R*111-2 du code de la construction et de l'habitation, la surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R* 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

2) Les logements sont donnés en **location nue ou meublée, pour une durée minimale de neuf mois et exonérés de TVA** en application des 2^o et 4^o de l'article 261 D du CGI. Par conséquent, les résidences avec services soumises à la TVA sont exclues du champ d'application de la taxe (résidences de tourisme, maisons de retraite, résidences pour étudiants...).

3) Les logements sont situés dans **des communes classées dans la zone A (Paris, petite et deuxième couronnes, Côte d'Azur et Genevois français).**

Pour les loyers perçus jusqu'au 6 août 2014, la liste des communes de la zone A était celle fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone (*Journal Officiel* du 3 mai 2009).

Pour les loyers perçus à compter du 7 août 2014, la liste des communes de la zone A est fixée par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation (*Journal Officiel* du 6 août 2014) modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 (*Journal Officiel* du 14 octobre 2014).

Aussi, pour l'année 2014, lorsque le zonage de la commune a été modifié, la taxe due n'est calculée que sur le total des loyers perçus au cours de la période durant laquelle la commune, où est situé le logement, était classée en zone A, soit :

- les loyers encaissés du 1^{er} janvier au 6 août 2014, pour les communes qui ne sont plus classées en zone A à compter du 7 août 2014 ;
- les loyers encaissés du 7 août au 31 décembre 2014, pour les communes qui ont été classées en zone A à compter du 7 août 2014.

4) Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède **le loyer mensuel de référence fixé, pour les loyers perçus en 2014, à 41,37 € par m²** de surface habitable.

La taxe est calculée sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile au titre des logements imposables. Sont retenus les loyers bruts, charges non comprises, avant déduction des charges de propriété. En cas d'application du régime micro foncier, la taxe est calculée sur le montant des loyers perçus avant application de l'abattement de 30 % représentatif des charges.

Le taux de la taxe est déterminé en fonction de l'écart constaté entre le montant du loyer mensuel pratiqué, hors charges, et la valeur du loyer mensuel de référence fixé à 41,37 € pour 2014.

En cas de modification du loyer d'un même logement en cours d'année, le calcul de la taxe s'effectue en tenant compte des montants respectifs de chacun des loyers perçus au cours de cette même année.

À noter : pour le calcul de l'écart de loyer, les arriérés de loyers versés en 2014 sont comparés au loyer mensuel de référence de l'année au titre de laquelle ils étaient dus. Si, en 2014, vous avez perçu des arriérés de loyers de 2012 ou de 2013 ainsi que des loyers de 2014, utilisez le nombre de lignes nécessaires du tableau pour calculer l'écart de loyer en fonction des différents loyers mensuels de référence applicables au titre des années d'arriérés.

La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu.

Vous devez reporter le montant total à payer **ligne 4BH de votre déclaration des revenus complémentaire n° 2042 C.**

Remarque : si cet état n'est pas de dimension suffisante, joignez un état établi sur le même modèle.