



STATUT DU BAILLEUR PRIVE – ENGAGEMENT DE LOCATION

Article 31 et 31 bis du code général des impôts – Décret n° 99-244 du 29 mars 1999

Article 91 de la loi n°2033-290 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

Décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003

*Joindre deux exemplaires par logement éligible, à votre déclaration des revenus fonciers de 2003
(Déclaration n°2044 ou n°2044 spéciale)*

1 – Engagement du propriétaire bailleur

Je soussigné (nom, prénom) : -----

Agissant en qualité de (cochez la case utile) :

Propriétaire

Gérant de la société (raison sociale) : -----

demeurant (adresse complète du propriétaire ou du gérant) -----

Code postal [][][][][][] Commune : -----

Adresse (du siège social de la société) : -----

Code postal [][][][][][] Commune : -----

M'engage à louer non meublé à usage d'habitation principale, un logement (cochez la case utile) :

BESSON ANCIEN, pour une durée de six ans, dont le loyer n'excède pas le montant fixé par l'article 2 duodecimes de l'annexe III au code général des impôts.

BESSON NEUF ou assimilé, pour une durée de neuf ans, dont le loyer n'excède pas le montant fixé par l'article 2 terdecies de l'annexe III au code général des impôts.

Les ressources du locataire n'excèdent pas les montants fixés par l'article 2 duodecimes de l'annexe III au code général des impôts.

A compter du 3 avril 2003, le dispositif Besson neuf est supprimé et remplacé par le dispositif Robien.

ROBIEN NEUF ou assimilé, pour une durée de neuf ans, dont le loyer n'excède pas le montant fixé par l'article 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts. **Aucune condition de ressources n'est exigée du locataire.**

2 – Caractéristiques du logement

Adresse du logement : -----

Code postal [][][][][][] Commune : -----

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

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

Nature de son affectation antérieure : _____ } *Ne remplir qu'en cas de transformation d'un local en logement*

Date d'achèvement de l'immeuble : [][] [][] [][][][]- Prix d'acquisition ou de revient :-----

Date de prise d'effet de la location : [][] [][] [][][][] Loyer mensuel hors charges : [][][][], [][]

Surface du logement à prendre en compte : [][][] en m²

Cas d'une location à certains organismes publics ou privés :

Nom de l'organisme locataire : -----

Adresse de l'organisme locataire : -----

Code postal [][][][][][] Commune : -----

Nom du sous-locataire : -----

À-----le [][] [][] [][][][]

Signature :

NOTICE

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 pour les logements anciens de la déduction forfaitaire majorée de 40% (fixée anciennement à 25 %) et, pour les logements neufs, d'une déduction au titre de l'amortissement. Servir un imprimé par logement.

Cet imprimé doit être joint :

Pour un logement ancien :

➤ à votre déclaration des revenus fonciers n°2044 ou 2044 spéciale de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ;

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

Pour un logement neuf :

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

- d'acquisition du logement lorsque celui-ci est acquis neuf ;
- d'achèvement du logement lorsque celui-ci est 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 suivie de sa transformation en logement;
- d'achèvement des travaux de réhabilitation, en cas d'acquisition du logement en vue d'être réhabilité (dispositif Robien exclusivement).

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

Plafonds à respecter

➤ **Plafonds de loyer pour un logement ancien (Dispositif Besson)** : les plafonds de loyer et de ressources varient selon la situation géographique de l'immeuble et selon la date de conclusion du bail.

- **Pour les baux conclus, renouvelés ou reconduits entre le 1^{er} janvier 2003 et le 2 avril 2003 inclus**, le montant plafond de loyer mensuel, charges non comprises, fixé à l'article 2 duodécies de l'annexe III au code général des impôts est le suivant :

- 11,4 € par mètre carré en zone I bis (Paris et communes limitrophes) ;
- 9,8 € en zone I (reste de l'agglomération parisienne et villes nouvelles de l'Ile de France) ;
- 6,2 € en zone II (reste de l'Ile de France, agglomérations de plus de 100 000 habitants et villes nouvelles hors Ile de France) ;
- 5,7 € en zone III (reste du territoire).

- **Pour les baux conclus, renouvelés ou reconduits à compter du 3 avril 2003**, le montant plafond de loyer mensuel, charges non comprises, est le suivant :

- 14,4 € par mètre carré en zone A (agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français);
- 9,4 € en zone B (agglomérations de plus de 50000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières);
- 6,8 € en Zone C (reste du territoire).

➤ **Plafonds de loyer pour un logement neuf (Dispositif Besson neuf)**

Pour les baux conclus, renouvelés ou reconduits entre le 1^{er} janvier 2003 et le 2 avril 2003 inclus, le montant plafond de loyer mensuel, charges non comprises, fixé à l'article 2 erdecies de l'annexe III au code général des impôts est le suivant :

- 12,9 € par mètre carré en zone I bis (Paris et communes limitrophes) ;
- 11,4 € en zone I (reste de l'agglomération parisienne et villes nouvelles de l'Ile de France) ;
- 8,8 € en zone II (reste de l'Ile de France, agglomérations de plus de 100 000 habitants et villes nouvelles hors Ile de France) ;
- 8,3 € en zone III (reste du territoire).

➤ **Plafonds de loyer pour un logement neuf (Dispositif Robien)**

Pour les baux conclus **à compter du 1^{er} janvier 2003**, le montant plafond de loyer mensuel, charges non comprises, fixé à l'article 2 terdecies A de l'annexe III au code général des impôts est le suivant :

- 18 € par mètre carré en zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français;
- 12,5 € en zone B : agglomérations de plus de 50000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- 9 € en Zone C : reste du territoire

Pour connaître la zone exacte dans laquelle se situe votre logement, renseignez-vous auprès de votre centre des impôts. La surface à prendre en compte pour l'appréciation de ces plafonds de loyer, pour les logements neufs comme pour les logements anciens, 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 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. Cette liste est limitative. Les garages, places de stationnement couvertes ou non ne sont pas pris en compte.

➤ **Plafonds de ressources du locataire d'un logement neuf ou ancien (Dispositif Besson neuf et ancien).**

Les montants des ressources des locataires fixés par l'article 2 duodecimes de l'annexe III au code général des impôts s'entendent du revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu du locataire relatif aux revenus de l'avant-dernière année précédant le bail (2001 pour un bail conclu en 2003). Pour les baux conclus en 2003, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

La composition du foyer locataire s'apprécie à la date de conclusion du contrat de location. Dans le cas où la composition du foyer locataire a évolué entre l'avant dernière année précédant le bail 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 impôts.

Les plafonds de ressources varient selon la situation géographique de l'immeuble

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE LA LOCATION		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	27 446 €	21 211 €	18 560 €
Couple marié ou lié par un pacs	41 018 €	28 325 €	24 947 €
Personne seule ou couple marié (ou pacsé) ayant une personne à charge	49 307 €	34 064 €	29 867 €
Personne seule ou couple marié (ou pacsé) ayant deux personnes à charge	59 063 €	41 122 €	36 146 €
Personne seule ou couple marié (ou pacsé) ayant trois personnes à charge	69 919 €	48 374 €	42 425 €
Personne seule ou couple marié (ou pacsé) ayant quatre personnes à charge	78 978 €	54 514 €	47 856 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 766 €	+ 6080 €	+ 5 433 €

Remarques importantes pour remplir l'imprimé

Engagement de location

Le point de départ de la période d'engagement est constitué par la date de prise d'effet de la location. Pour les logements neufs, 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.

Caractéristiques du logement

Les renseignements sont obligatoires. A défaut, l'engagement de location n'est pas valide.

Mentions "Date d'acquisition du local" et "Nature de son affectation antérieure" : ne remplir que si l'investissement consiste en l'acquisition d'un local suivi de sa transformation en logement.

Mention "Date d'achèvement de l'immeuble" : ne remplir qu'en cas d'investissement dans un logement neuf, de transformation de locaux, de réhabilitation de logement.

Mention "Date de prise d'effet de la location" : ne remplir que si le logement est loué au moment du dépôt de la déclaration de revenus.

Mention "Surface du logement" : indiquer la surface prise en compte pour l'appréciation du plafond de loyer, telle que déterminée ci-dessus.

Les mentions qui suivent "Cas d'une location à certains organismes publics ou privés " ne doivent être complétées, le cas échéant, que si le logement est loué au moment du dépôt de la déclaration de revenus.

Pièces à joindre à ce formulaire

Dans tous les cas :

➤ une copie du bail (avec le locataire personne physique ou avec l'organisme locataire pour le logement de son personnel) ;

Dans certains cas :

- 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 (dispositif Besson neuf et ancien) ;

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 ancien ou 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.

- *Si vous avez acquis un logement neuf, en l'état futur d'achèvement, ou issu d'une réhabilitation ou d'une transformation :*

➤ documents justifiant les modalités de décompte de la déduction (copie de l'acte authentique, etc.) ;

- *Si vous avez fait construire un logement :*

➤ 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 ;

➤ les documents justifiant des modalités de décompte de la déduction (copie de l'acte authentique d'acquisition du terrain, facture des entrepreneurs, etc.).

- *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 ;

➤ les documents justifiant des modalités de décompte de la déduction (copie de l'acte authentique d'acquisition du local et factures des entrepreneurs, etc.).

- *Si vous réhabilitez un logement ancien dans le cadre du dispositif Robien :*

➤ 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.

➤ 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 réhabilitation.

➤ les documents justifiant des modalités de décompte de la déduction.

- *Si par ailleurs, le logement est loué à une personne morale :*

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