Haut Comité pour le
Logement des Personnes
Défavorisées

AVIS

concernant la mise en œuvre de la « taxe Apparu » sur les loyers des micro-logements

Décembre 2014

Contexte :

La taxe Apparu sur les micro-logements *(ART 234 CGI)* a été instituée par la loi de finance pour 2012. Elle vise à limiter le montant des loyers abusifs des logements de petites surfaces. Cette taxe est applicable depuis le 1er janvier 2012.

Elle s'applique à tout logement d'une surface habitable inférieure ou égale à 14m² situés dans les communes appartenant à la zone A *(liste en annexe 1)*. Ces secteurs correspondent schématiquement à Paris et sa banlieue, la Côte d'Azur et le Genevois français.

Elle concerne les locations vides ou meublées pour une durée minimale de 9 mois constituant la résidence principale du locataire.

La taxe concerne les loyers dépassant un seuil fixé chaque année par décret. D'abord défini à 40 € par mètre carré pour les loyers perçus en 2012 puis à 40,88 € par mètre carré en 2013, **ce seuil s'établit, pour 2014 à 41,37 €.**

En 2014, le seuil de déclenchement de la taxe pour un studio de 14m² se trouvera en conséquence à 579,18 € de loyer mensuel.

La taxe est égale à un pourcentage du loyer hors charges perçu au cours de l'année civile.

En fait, plus le loyer pratiqué dépasse les 41.37 € mensuels par mètre carré, plus le taux de la taxe est élevé : il varie de 10 à 40 %.

Le taux de la taxe, variant en fonction de l'écart entre le montant du loyer mensuel charges non comprises et la valeur du loyer mensuel de référence, est fixé à :

- 10 % si l'écart est inférieur à 15 % de cette valeur ;
- 18 % si l'écart est supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 % de cette valeur ;
- 25 % si l'écart est supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 % de cette valeur ;
- 33 % si l'écart est supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 % de cette valeur ;
- 40 % si l'écart est supérieur ou égal à 90 % de cette valeur.

Les montants encaissés par le propriétaire bailleur au-delà du seuil de déclenchement de 41,37 € se trouvent ainsi quasiment annulés par le montant de la taxe.

La taxe est déclarée et recouvrée dans les mêmes conditions que l'impôt sur le revenu. Elle est calculée par les services fiscaux sur la base de la déclaration de revenus *(revenus fonciers pour les locations vides et bénéfices industriels et commerciaux pour les locations meublées)*.

Exemple :

Une personne physique détient un logement de 12 m² dans une commune située dans la zone d'application de la taxe. Ce bien est donné en location nue pour une durée de trois ans. En 2013, son loyer mensuel hors charges s'élève à 780€, soit 65 € par m².

Cette location entre dans le champ d'application de la taxe dès lors qu'elle porte sur un bien d'une surface inférieure ou égale à 14 m² situé en zone «A» dont le loyer mensuel excède le loyer de référence, fixé, pour l'année concernée, à 41,37 € par mètre carré de surface habitable.

Calcul du pourcentage d'écart entre le loyer mensuel et le loyer de référence et détermination du taux de taxe correspondant :

[(65 - 41,37) / 41,37] x 100 = 57,11 %

Le pourcentage d'écart est supérieur à 55 % et inférieur à 90 % le taux de taxe applicable est donc de 33 %.

Calcul de la taxe :

Au cours de l'année 2013, le bailleur a perçu douze loyers de 780 € chacun, soit un total de 9 360 €.

La taxe s'élève donc à 9 360 x 33 % = 3 088,80 €
soit un montant dû de 3 088,80 €.

Mise en œuvre de la taxe :

En 2013, selon les chiffres des recettes de l'État communiqués pour vote au Parlement, la taxe sur les micro-logements aurait représenté une recette d'un montant de 1 325,00 euros[1]. Elle correspondrait certainement à un unique propriétaire sur l'ensemble du territoire.

Pourtant, en réalisant une simple recherche des biens en location répondant aux critères de la taxe sur les micro-logements, on comptabilise plusieurs dizaines d'annonces de location de logements devant être assujettis, principalement dans l'agglomération parisienne.

Au regard du montant extrêmement dissuasif de la taxe, et considérant les montants des loyers constatés dans les nombreuses annonces de locations recensées, nous pouvons assurer que la taxe sur les micro-logements ne se trouve que rarement mise en œuvre.

L'une des explications de cette fraude massive tient dans le caractère strictement déclaratif de cette taxe dans le cadre de la collecte de l'impôt sur le revenu. Pour pouvoir régler la taxe sur les micro-logements, le contribuable doit remplir un formulaire[2] (Cerfa 14872#02), qui dans de nombreux cas, n'est jamais réclamé ou correctement complété.

Propositions :

Constatant cette fraude massive à une taxe visant à maintenir des niveaux de loyers socialement acceptables dans les secteurs ou la crise du logement exclut le plus grand nombre de son accès, il semble impératif de :

1. lancer une large campagne de communication et de sensibilisation des propriétaires sur l'obligation de respecter les seuils maximums fixés pour ne pas être assujettis à la taxe sur les micro-logements ou dans le cas d'un loyer supérieur, d'opérer au règlement de ces impôts sans omission ou fausses déclaration ;

2. rappeler aux services des impôts l'importance de la mise en œuvre de cette taxe, mettre l'ensemble des moyens disponibles à son recouvrement, dont la vérification du calcul de son assiette et le développement de contrôles permettant de remédier à l'ampleur de la fraude.

[1] *Page 19, ligne 149 909 taxes sur les loyers élevés des micros logements : 1325,00 euros*
http://www.performancepublique.budget.gouv.fr/sites/performance_publique/files/farandole/ressources/2013/rap/pdf/PLR2013_recettes_BG_depenses_fiscales.pdf et ANNEXE 2

[2] *http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptiveformulaire_9055/fichedescriptiveformulaire_9055.pdf et ANNEXE 3*

Annexe I : Liste des communes de la zone A

01 - AIN

Cessy, Challex, Chevry, Collonges, Crozet, Divonne-les-Bains, Echenevex, Farges, Ferney-Voltaire, Gex, Grilly, Léaz, Ornex, Péron, Pougny, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Sauverny, Ségny, Sergy, Thoiry, Versonnex, Vesancy.

06 - ALPES-MARITIMES

Antibes, Aspremont, Auribeau-sur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Beaulieu-sur-Mer, Beausoleil, Bendejun, Berre-les-Alpes, Biot, Le Broc, Cabris, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Le Cannet, Cantaron, Cap-d'Ail, Carros, Castagniers, Castellar, Castillon, Caussols, Châteauneuf-Grasse, Châteauneuf-Villevieille, Coaraze, La Colle-sur-Loup, Colomars, Contes, Courmes, Drap, Duranus, Eze, Falicon, Gattières, La Gaude, Gorbio, Gourdon, Grasse, Levens, Mandelieu-la-Napoule, Menton, Mouans-Sartoux, Mougins, Moulinet, Nice, Opio, Pégomas, Peille, Peillon, Peymeinade, Roquebrune-Cap-Martin, Roquefort-les-Pins, La Roquette-sur-Siagne, La Roquette-sur-Var, Le Rouret, Sainte-Agnès, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-Var, Saint-Paul, Sospel, Spéracèdes, Théoule-sur-Mer, Le Tignet, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, La Trinité, La Turbie, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet.

74 - HAUTE-SAVOIE

Allonzier-la-Caille, Ambilly, Andilly, Annemasse, Arbusigny, Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Beaumont, Bonne, Bossey, Cercier, Cernex, Chênex, Chevrier, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Copponex, Cranves-Sales, Cruseilles, Cuvat, Dingy-en-Vuache, Etrembières, Feigères, Fillinges, Gaillard, Jonzier-Epagny, Juvigny, Loisin, Lucinges, Machilly, Marcellaz, Menthonnex-en-Bornes, Monnetier-Mornex, La Muraz, Nangy, Neydens, Pers-Jussy, Présilly, Reignier, Saint-Blaise, Saint-Cergues, Saint-Julien-en-Genevois, Le Sappey, Savigny, Scientrier, Valleiry, Veigy-Foncenex, Vers, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand, Villy-le-Bouveret, Villy-le-Pelloux, Viry, Vovray-en-Bornes, Vulbens.

75 - PARIS

Paris

77 - SEINE ET MARNE

Bailly-Romainvilliers, Boissettes, Boissise-la-Bertrand, Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondoire, Coupvray, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Magny-le-Hongre, Le Mée-sur-Seine, Melun, Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montévrain, Nandy, Noisiel, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, Réau, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Seine-Port, Serris, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénil, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.

78 - YVELINES

Achères, Aigremont, Andrésy, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chapet,w Châteaufort, Chatou, Le Chesnay, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Elancourt, L'Etang-la-Ville, Evecquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guyancourt, Hardricourt, Houilles, Issou, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Saint-Germain-de-la-Grange, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville, Toussus-le-Noble, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Fréderic, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux.

83 - VAR

Bormes-les-Mimosas, Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, La Croix-Valmer, Fréjus, La Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, Hyères, Le Lavandou, La Londe-les-Maures, La Môle, Plan-de-la-Tour, Puget-sur-Argens, Ramatuelle, Roquebrune-sur-Argens, Sainte-Maxime, Saint-Raphaël, Saint-Tropez, Rayol-Canadel-sur-Mer.

91 - ESSONNE

Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Boissy-sous-Saint-Yon, Bondoufle, Boussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Courcouronnes, Crosne, Draveil, Egly, Epinay-sous-Sénart, Epinay-sur-Orge, Etiolles, Evry, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Mennecy, Montgeron, Montlhéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville, Nozay, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Saint-Aubin, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Tigery, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villejust, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-le-Bâcle, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis.

92 - HAUTS-DE-SEINE

Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray, Villeneuve-la-Garenne.

93 - SEINE-ST-DENIS

Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, L'Ile-Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse.

94 - VAL-DE-MARNE

Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noiseau, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine.

95 - VAL-D'OISE

Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Boisemont, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Ecouen, Enghien-les-Bains, Eragny, Ermont, Ezanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Groslay, Herblay, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Menucourt, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-lès-Cormeilles, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Valmondois, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel.

Annexe II : Montant de la taxe sur les logements vacants dans le budget 2013 - ligne 149909

Ligne d'execution	LFI	LFR	Total des prévisions	Total des recouvrements
		6 008 000 €	6 008 000 €	
142101 - Reversement au budget général de diverses ressources affectées				8 944 722,00 €
		6 008 000 €	6 008 000 €	8 944 722,00 €
		185 000 €	185 000 €	
149701 - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (affectation temporaire à l'État en 2010)				270 596,00 €
		185 000 €	185 000 €	270 596,00 €
	90 000 000 €	-10 000 000 €	80 000 000 €	
149801 - Cotisation foncière des entreprises (affectation temporaire à l'État pour la période d'imposition 2010)				80 535 140,89 €
	90 000 000 €	-10 000 000 €	80 000 000 €	80 535 140,89 €
	4 541 650 000 €	-408 988 000 €	4 132 662 000 €	
149901 - Prélèvements sur les bénéfices tirés de la construction immobilière (loi n° 63-254 du 15 mars 1963 art 28-IV)				2 370 190,53 €
149902 - Contribution sur les logements sociaux				26 528,00 €
199903 - Recettes diverses				15 184 014,58 €
199904 - Taxe due aux opérateurs de communication électroniques				253 904 183,01 €
149907 - Taxe de risque systémique sur les banques				898 755 110,70 €
149909 - Taxe sur les loyers élevés des micro-logements				1 325,00 €
149910 - Taxe annuelle sur les logements vacants. Relique ANAH				2 539 122,66 €
149915 - Taxe pour le développement des industries de l'habillement. Reliquat Comité de développement et de promotion pour l'habillement DEFI				500 000,00 €
149917 - Taxe pour le développement du cuir, de la maroquinerie, de la ganterie et de la chaussure. Reliquat CTC				260 000,00 €
149919 - Taxe pour le développement des industries de la mécanique et de la construction métallique, des matériels et consommables de soudage et produits du dé				1 703 031,51 €
149920 - Majoration de 10% du montant maximum du droit fixe de la taxe pour frais de chambres de métiers. Reliquat FNPCA				82 016,00 €
149922 - Contribution additionnelle à l'IS sur les montants de dividendes distribués				1 943 251 607,98 €
149923 - Taxe spéciale d'équipement. Reliquat SGP				1 263 045,00 €
149924 - Contribution exceptionnelle sur la valeur des stocks de produits pétroliers				537 805,00 €
149925 - Contribution complémentaire à la taxe exceptionnelle sur la réserve de capitalisation des entreprises d'assurance				893 787 748,96 €
149931 - TCA-TFPNB. Reliquat chambres d'agriculture				54 641,00 €
149932 - TA-CFE. Reliquat chambres de commerce et d'industrie de région				13 440 281,00 €
149933 - TA-CFE. Reliquat chambres régionales de métiers et d'artisanat				265 439,00 €
	4 541 650 000 €	-408 988 000 €	4 132 662 000 €	4 027 926 089,93 €
	12 883 554 000 €	**1 470 301 000 €**	**14 353 855 000€**	**13 992 450 950,80 €**
	13 680 338 000 €	-31 069 000 €	13 649 319 000 €	
150101 - Taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques				13 758 937 537,94 €
	13 680 338 000 €	-31 069 000 €	13 649 319 000 €	13 758 937 537,94 €
	13 680 338 000 €	**-31 069 000 €**	**13 649 319 000 €**	**13 758 937 537,94 €**
	195 744 928 000 €	**-10 102 752 000 €**	185 642 176 000 €	
160101 - Taux normal				178 039 046 534,50 €
160102 - Taux réduit				3 341 657 171,97 €
160103 - Ancien taux				203 337 571,25 €
160104 - TVA, taux spéciaux				383 333 119,16 €
160105 - Pénalités				340 324 825, 82 €
160106 - Taux intermédiaire				3 180 338 685,30€
	195 744 928 000 €	-10 102 752 000 €	185 642 176 000 €	185 488 037 908,00€
	195 744 928 000 €	**-10 102 752 000 €**	**185 642 176 000 €**	**185 488 037 908,00€**
	736 503 000 €	-266 503 000 €	470 000 000 €	
170101 - Mutations à titre onéreux de créances, rentes, prix d'offices				496 629 632,89 €
	736 503 000 €	-266 503 000 €	470 000 000 €	496 629 632,89 €
	203 394 000 €	-47 394 000 €	156 000 000 €	
170201 - Mutations à titre onéreux de fonds de commerce				148 805 127 26 €
	203 394 000 €	-47 394 000 €	156 000 000 €	148 805 127 26 €

cerfa
N° 14872*02

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2042 LE

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

(Art. 234 du code général des impôts et art. 58 P de l'annexe III à ce code)

Vous devez remplir cette déclaration si vous donnez en location des logements dont la surface ne dépasse pas **14 m²** et pour lesquels le montant du loyer mensuel est supérieur, pour les loyers perçus en 2013, à **40,88 € par m²** de surface habitable. La taxe s'applique aux logements donnés en **location nue ou meublée** situés dans la **zone A** (Paris, petite et deuxième couronnes, Côte d'Azur et Genevois français).

DOCUMENT À JOINDRE À VOTRE DÉCLARATION DES REVENUS N° 2042 DE **2013**

1) Votre état civil et votre adresse

Nom et prénoms .....

Adresse au 1er janvier 2014 .....

.....

2) Vos logements imposables

	Adresse	Nom du locataire
Logement 1		
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		

3) Calcul de la taxe

	Calcul de l'écart de loyer				Calcul de la taxe		
	A	B	C	D	E	F	G
	Surface (≤ 14 m²)	Loyer mensuel hors charges	Loyer de référence * (A x 40,88 €)	Écart entre loyer mensuel et loyer de référence (en %) [(B – C) / C]x 100	Loyers annuels perçus	Taux de la taxe	Taxe à payer (arrondie à l'euro le plus proche) (E x F)
Logement 1				%		%	
Logement 2				%		%	+
Logement 3				%		%	+
Logement 4				%		%	+
					TOTAL À PAYER		=

* Le loyer de référence des arriérés de loyers de 2012 versés en 2013 est de 40 € par m².

À reporter ligne 4BH de votre déclaration n° 2042 C

En fonction de l'écart de loyer constaté colonne D, reportez dans la colonne F le taux de la taxe applicable à l'aide du tableau ci-contre.

Écart entre le loyer mensuel et le loyer de référence (en %)	Taux de la taxe (à reporter colonne F)
< 15 %	10 %
≥ 15 % et < 30 %	18 %
≥ 30 % et < 55 %	25 %
≥ 55 % et < 90 %	33 %
≥ 90 %	40 %

À ....., le .....

Signature :

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service des impôts dont vous dépendez.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

Notice

La taxe annuelle sur les loyers élevés des logements de petite surface est en vigueur depuis le 1er janvier 2012.

Sont soumis à la taxe les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et les professionnels dans le cadre d'une activité professionnelle individuelle imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA) ou des bénéfices non commerciaux (BNC), qui donnent en location des biens dans les conditions exposées ci-après.

La taxe s'applique aux logements donnés en location qui remplissent 4 critères cumulatifs :

1) **La surface habitable n'excède pas 14 m^2.** 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 9 mois et exonérés de TVA** en application des 2° et 4° 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)**. La liste des communes de la zone A figure sur l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone (Journal Officiel du 3 mai 2009).

4) Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède **le loyer mensuel de référence fixé, pour les loyers perçus en 2013, à 40,88 € par m^2** 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.

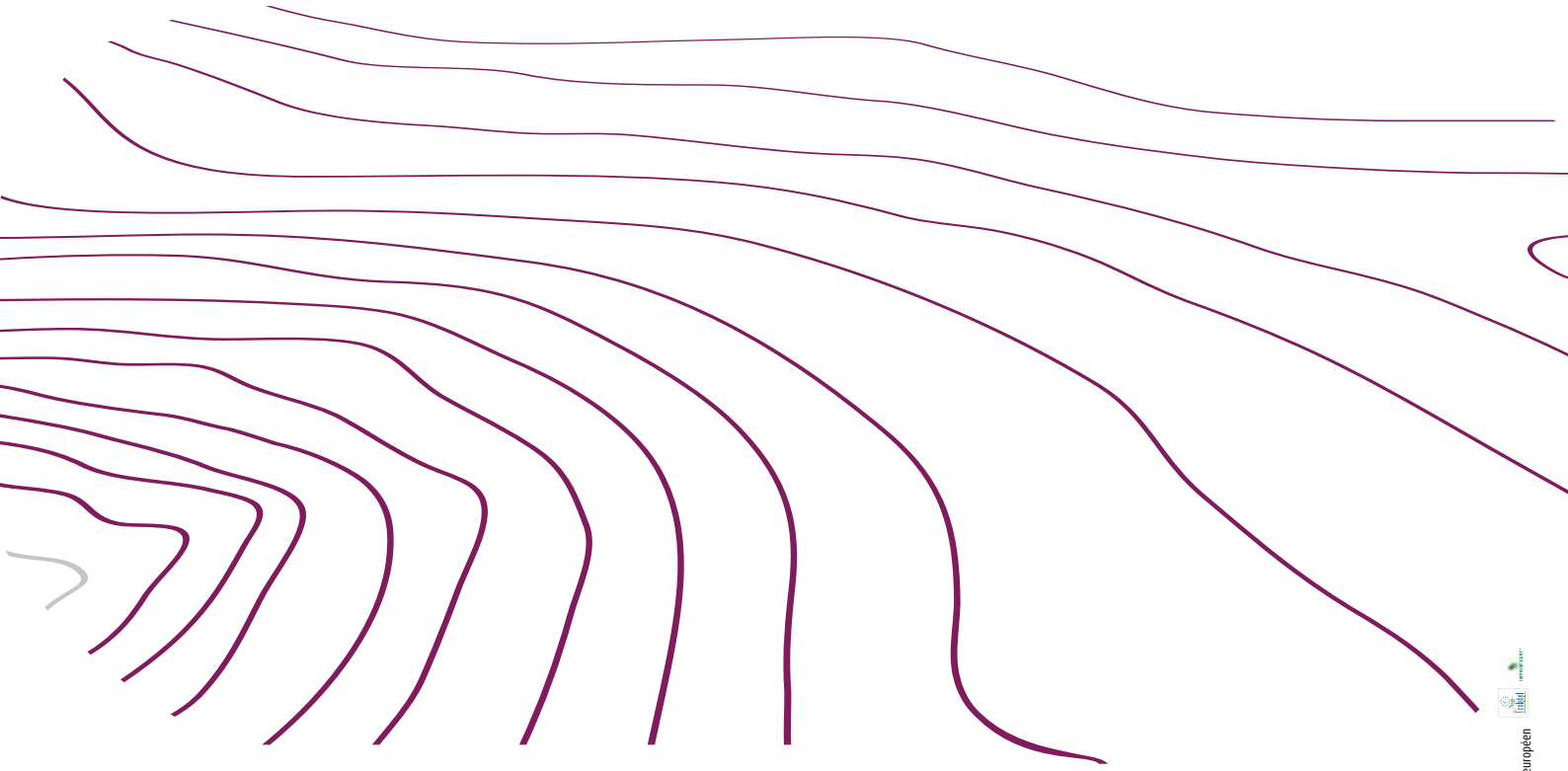
Le taux de la taxe est déterminé en fonction de l'écart constaté entre le montant du loyer mensuel pratiqué, hors charges, et la valeur du loyer mensuel de référence fixé à 40,88 € pour 2013.
En cas de modification du loyer d'un même logement en cours d'année, le calcul de la taxe s'effectue en tenant 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 de 2012 qui ont été versés en 2013 sont comparés au loyer mensuel de référence de 2012, soit 40 € par m^2 (colonne C du tableau). Si vous avez perçu en 2013 des arriérés de loyers de 2012 ainsi que des loyers de 2013, utilisez 2 lignes du tableau pour calculer l'écart de loyer avec le loyer mensuel de référence de 2012 d'une part (40 € par m^2 de surface habitable), et de 2013 d'autre part (40,88 € par m^2 de surface habitable).

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.



Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées

244 Boulevard Saint-Germain
75007 Paris
Tél : +33 (0)1 40 81 27 27
hautcomite@logement.gouv.fr
http://www.logement.gouv.fr

©Crédit photo : MEDDE-MLETR/SG/DICOM Gérard Crossay - Conception-réalisation : MEDDE-METLR/SG/SPSSI/ATL2/Benoit Cudelou - Impression MEDDE-METLR/SG/SPSSI/ATL2 Imprimé sur du papier certifié écolabel européen