



Montant des ressources à prendre en compte pour le locataire - Défisicalisation - Loi Besson - Loi Borloo - Loi Scellier - Loi Girardin

publié le 12/06/2012, vu 9010 fois, Auteur : [Maître Xavier COTTIN](#)

Montant des ressources à prendre en compte pour le locataire - Défisicalisation - Loi Besson - Loi Borloo - Loi Scellier - Loi Girardin

La question se pose souvent pour les propriétaires souhaitant réaliser des opérations de défiscalisation de savoir ce qu'il faut prendre en compte pour calculer les ressources du locataire au-delà desquelles l'avantage fiscal n'est pas acquis, et notamment lorsque le locataire est étudiant.

La question est donc de savoir s'il convient de calculer les ressources du locataire en comprenant dans le calcul les revenus des parents ou en ne considérant que les revenus du locataire pris isolément.

La question est particulièrement intéressante notamment lorsque le locataire est rattaché fiscalement au foyer fiscal d'une autre personne (dans le cas de l'étudiant, à ses parents).

S'agissant du calcul des ressources, il eut été logique de considérer le revenu global en se fondant sur l'avis d'impôt sur le revenu de la personne à laquelle est rattaché le locataire.

Mais s'agissant d'une mesure d'incitation fiscale, le Conseil d'Etat est venu juger l'inverse en indiquant que les conditions de ressources doivent désormais être appréciées au regard des seules ressources du locataire, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents (*CE, arrêt du 21 novembre 2007, n° 295949, ministre c/époux Lafitte*).

Cette jurisprudence est désormais appliquée par les services fiscaux et expressément reprise dans le Bulletin officiel des impôts, **N° 16 DU 4 FEVRIER 2010, 5 B-11-10 du 15 Janvier 2010** (le champ d'application de cette instruction est limité aux Lois Besson neuf - Besson ancien - Borloo ancien - Borloo neuf - Scellier intermédiaire - Girardin intermédiaire)

Concrètement, si le locataire est étudiant et n'a pas de revenu, les conditions de ressource sont satisfaites.

En pratique, l'instruction de la direction générale des finances publiques du 15 Janvier 2010 précise que « *le montant des ressources propres du ou des locataires fait l'objet de la part de celui-ci ou de ceux-ci d'une déclaration sur l'honneur remise au propriétaire lors de la signature du bail. Elle est accompagnée d'une copie de l'avis d'imposition du foyer fiscal des parents* ».