



DECRET DU 30/12/2011 : TAXE SUR LES LOYERS POUR LES PETITES SURFACES

publié le 31/01/2012, vu 2731 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

L'article 79 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 a institué, dans certaines communes, une taxe annuelle sur les logements donnés en location, dont la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation est inférieure ou égale à 14 mètres carrés, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède un montant fixé par décret, dénommé « loyer de référence ».

Principe

A compter du 1er janvier 2012, une taxe annuelle s'applique, dans certaines communes, sur les logements donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de 9 mois (à l'exception des résidences avec services, comme les résidences pour personnes âgées ou handicapées et les résidences de tourisme) dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m², et pour lesquels le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède le loyer de référence.

Le décret précise que les communes dans lesquelles la taxe est applicable sont celles qui sont situées dans la zone A prévue pour l'application de certaines aides au logement. Il fixe, pour l'année 2012, la valeur mensuelle, par mètre carré de surface habitable, du loyer de référence à 40 €, cette valeur faisant l'objet d'une révision annuelle.

Les modalités de mises en oeuvre de cette nouvelle "taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface", prévue à l'article 234 du Code général des impôts, ont été fixées par le **décret 2011-2060 du 30 décembre 2011**.

Le taux de la taxe varie en fonction de l'écart constaté entre le loyer pratiqué et le loyer de référence.

La taxe s'applique à l'ensemble des bailleurs concernés, les personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu comme les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés. Elle n'est déductible ni de l'impôt sur le revenu, ni du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés.

Communes dans lesquelles la taxe s'applique

Les communes dans lesquelles la taxe est applicable sont celles, classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, qui sont situées dans la zone A, c'est-à-dire :

ILE DE FRANCE

COTE D'AZUR

GENEVOIS FRANÇAIS

Montant du loyer de référence

Pour l'année 2012, la taxe s'applique lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, mentionné au I de l'article 234 du Code général des impôts, concernant un logement d'une superficie inférieure ou égale à 14 m², en location nue ou meublée, est supérieur à 40 euros par m² de surface habitable.

Cette valeur mensuelle du loyer de référence, fixée à 40 euros en 2012, fera l'objet d'une révision annuelle.

Taux de la taxe

La taxe, due par le bailleur, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile considérée au titre des logements imposables. Son taux est fixé à :

10% si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est inférieur à 15% de cette valeur ;

18% si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 15% et inférieur à 30% de cette valeur ;

25% si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 30% et inférieur à 55% de cette valeur ;

33% si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 55% et inférieur à 90% de cette valeur ;

40% si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 90% de la valeur du loyer mensuel de référence.

Il n'est pas inutile de préciser que cette taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu ou du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés.