

STATUT DU BAILLEUR PRIVE – ENGAGEMENT DE LOCATION

Article 31 et 31 bis du code général des impôts
Article 91 de la loi n°2033-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
Décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003
Article 40 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006
Décret n°2006-1005 du 10 août 2006

*Joindre un exemplaire par logement éligible, à votre déclaration des revenus fonciers de 2007
(Déclaration 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*) :

ROBIEN CLASSIQUE ou **ROBIEN ZRR CLASSIQUE**, 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.

ROBIEN RECENTRE ou **ROBIEN ZRR RECENTRE**, pour une durée de neuf ans, dont le loyer n'excède pas le montant fixé par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

Aucune condition de ressources n'est exigée du locataire.

BORLOO NEUF : pour bénéficier du dispositif « Borloo neuf », vous devez opter pour le dispositif « Robien recentré », pour une durée de neuf ans. Le loyer n'excède pas le montant fixé par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts. Les ressources du locataire n'excèdent pas les montants fixés par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts.

« La Charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre service des impôts ».

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 : _____

(A 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 :

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 centre des impôts dont vous dépendez et du Ministère de l'Equipeement, des Transports et du Logement.

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 neufs, d'une déduction au titre de l'amortissement (dispositif « Robien et Robien ZRR classique », « Robien et Robien ZRR recentré » ou « Borloo neuf »).

Servir un imprimé par logement.

Cet imprimé doit être joint :

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

Plafonds à respecter

Les plafonds de loyers et de ressources varient selon la situation géographique de l'immeuble et selon la date de conclusion du bail.

• Plafonds de loyers

Les Plafonds mensuels de loyers au m², charges non comprises, pour les baux conclus en 2007 sont les suivants :

<i>Robien classique</i>		<i>Robien recentré</i>		<i>Borloo neuf</i>	
<i>Lieu de location</i>	<i>Plafond</i>	<i>Lieu de location</i>	<i>Plafond</i>	<i>Lieu de location</i>	<i>Plafond</i>
<i>Zone A</i>	<i>20,45</i>	<i>Zone A</i>	<i>20,45</i>	<i>Zone A</i>	<i>16,37</i>
<i>Zone B</i>	<i>14,21</i>	<i>Zone B1</i>	<i>14,21</i>	<i>Zone B1</i>	<i>11,37</i>
		<i>Zone B2</i>	<i>11,62</i>	<i>Zone B2</i>	<i>9,30</i>
<i>Zone C</i>	<i>10,22</i>	<i>Zone C</i>	<i>8,52</i>	<i>Zone C</i>	<i>6,82</i>

Les communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C sont énumérées en annexe 11 du BOI 5 D-4-06. Les communes comprises dans les zones A, B et C sont énumérées en annexe au BOI 5 D-2-04. Les communes comprises dans les zones I, I bis, II et III sont énumérées à l'annexe III du BOI 5 D-4-99 et au n° 17. du BOI 5 D-8-02.

Pour connaître la zone exacte dans laquelle se situe votre logement, renseignez-vous auprès de votre centre des impôts ou sur www.impots.gouv.fr. La surface à prendre en compte pour l'appréciation de ces plafonds de loyer 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 intérieurs ou 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. La surface des garages et des emplacements de stationnement n'est pas prise en compte.

• Plafonds de ressources (concerne uniquement le dispositif " Borloo neuf")

- Composition du foyer du locataire

Le plafond de ressources à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence du locataire de 2005 est à comparer avec le plafond applicable à la situation familiale du locataire en 2007, à la date de la signature du bail.

Lorsque plusieurs personnes, constituant des foyers fiscaux distincts, sont titulaires du bail, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les ressources des locataires vivant en concubinage doivent être appréciées globalement. Dans cette situation, il convient de faire masse des revenus de l'ensemble des foyers fiscaux et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources correspondant à la composition globale du groupe ainsi constitué.

Ainsi, par exemple, lorsque deux concubins sont titulaires du bail, il convient de faire masse de l'ensemble de leurs revenus et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources applicable aux couples. De même, lorsque deux concubins avec personnes à charge sont titulaires du bail, il convient de faire masse de l'ensemble de leurs revenus et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources applicable aux couples avec personnes à charge.

Ces dispositions s'appliquent pour l'appréciation des ressources des locataires qui concluent un contrat de location à compter du 12 août 2006.

➤ Montant des plafonds de ressources Pour les baux conclus en 2007, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE LA LOCATION			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	33 233 €	24 685 €	22 628 €	22 475 €
Couple	49 668 €	36 250 €	33 230 €	30 209 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	59 704 €	43 398 €	39 782 €	36 165 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	71 516 €	52 521 €	48 145 €	43 768 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	84 661 €	61 644 €	56 507 €	51 370 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	95 267 €	69 535 €	63 740 €	57 946 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 10 617 €	+ 7 897 €	+ 7 239 €	+ 6 580 €

➤ Changements de situation fiscale La composition du foyer locataire s'apprécie, en principe, à la date de conclusion du contrat de location. Toutefois, lorsque 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 ou sur www.impots.gouv.fr.**

Engagement de location (à ne pas confondre avec le point de départ de la période d'amortissement)

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 ou assimilés, 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. **Point de départ de la période d'amortissement.**

<i>Nature de l'investissement</i>	<i>Point de départ</i>
Immeubles acquis neufs et locaux assimilés aux logements neufs	1^{er} jour du mois de l'acquisition du logement
Immeubles acquis en l'état futur d'achèvement, inachevés ou que le contribuable fait construire	1^{er} jour du mois de l'achèvement du logement
Locaux transformés en logements	1^{er} jour du mois de l'achèvement des travaux de transformation.
Logements ne répondant pas aux critères de décence réhabilités	1^{er} jour du mois de l'achèvement des travaux de réhabilitation.

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 :

- *Pour bénéficiaire du dispositif "Borloo neuf" :*

➤ 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 ;

- *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 des dispositifs "Robien et Robien ZRR classique", "Robien et Robien ZRR recentré" et "Borloo neuf" :*

➤ 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⁽³⁾.

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

⁽³⁾ L'état descriptif et les attestations relatives aux critères de décence avant et après la réalisation des travaux de réhabilitation doivent être établis par un contrôleur technique (cf. articles L.111.23 à L.111.26 du code de la construction et de l'habitation).

- *Si par ailleurs, le logement est loué à un organisme public ou privé qui donne le logement en sous-location nue à usage de résidence principale du sous-locataire :*

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

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 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.