

Barème 2004 Investissement locatif intermédiaire

Plafond par mètre carré de surface habitable [instruction fiscale BD 5 B-12-04, n° 109 du 8 juillet 2004] : la limite de 1.750 euros hors taxe par mètre carré de surface habitable, fixé à l'alinéa 5 de l'article 199 undecies A du CGI est porté pour l'année 2004 à 1.796 euros hors taxe.

■ **Plafonds de loyer applicables** [article 199 undecies A § 6-2 ; article 46 AG duodecimes 1 ; instruction fiscale BD 5 B-12-04, n° 109 du 8 juillet 2004]: Pour les baux conclus en 2004 avec un nouveau locataire, ou faisant l'objet d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder 129 euros.

Les plafonds de loyers sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac, publié par l'Insee au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de la conclusion du contrat de location [CGI, annexe III, article 46 AG duodecimes 1].

■ **Plafonds de ressources annuelles** [article 199 undecies A § 6-2 du CGI ; article 1^{er} § C du décret numéro 2004-523 du 10 juin 2004 ; CGI, annexe III, article 46 AG duodecimes ; § B de l'instruction fiscale BD 5 B-12-04, n° 109 du 8 juillet 2004] : pour les baux conclus en 2004, les plafonds de ressources sont fixés comme il suit :

Composition du foyer du locataire Nombre de personnes	Plafond annuel de ressources en euros
Une personne seule	25.000
Couple marié	46.239
Personne seule, ou couple marié avec une personne à charge,	48.914
Personne seule, ou couple marié avec deux personne à charge,	51.589
Personne seule, ou couple marié avec trois personne à charge,	55.163
Personne seule, ou couple marié avec quatre personne à charge,	58.737
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 3.750

Les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du code général des impôts [CGI, annexe III, article 46 AG duodecimes 2]

Les ressources du locataire s'entendent des revenus nets de frais professionnels qui figurent sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou à défaut de l'année antérieure [CGI, annexe III, article 46 AG duodecimes 2].

Lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, les ressources du sous locataires et le loyer de chacun des baux conclus entre d'une part, le propriétaire du logement et la personne morale et d'autre part la personnes morale et l'occupant du logement ne doivent pas dépasser les plafonds ci-dessus [CGI article 199 undecies A-7 in fine ; CGI, annexe III, article 46 AG duodecimes 3 ; § 6 de l'instruction fiscale BD 5 B-12-04, n° 109 du 8 juillet 2004]

Lorsque le locataire est un enfant à charge de ses parents au sens des articles 196 ou 196 B du CGI, les ressources retenues sont celles figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu du foyer fiscal. Le plafond applicable est celui du ou des parents, alors même que l'enfant est seul titulaire du bail [alinéa 7, instruction fiscale BD 5 B-12-04, n° 109 du 8 juillet 2004]

Les plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac, publié par l'Insee au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de la conclusion du contrat de location [CGI, annexe III, article 46 AG duodecies 2].