

**Décrets, arrêtés, circulaires**  
**Textes généraux**  
**Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie**  
**Budget et réforme budgétaire**

Décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003 pris pour l'application des articles 31 et 31 bis du code général des impôts et relatif à la mise en location de logements ainsi qu'aux souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 31 et 31 bis, et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1334-5 et L. 1334-7 ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat, notamment son article 91 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Décète :

Article 1

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

A. - L'article 2 duodecies est ainsi modifié :

1° Le a est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les première et dernière phrases sont respectivement remplacées par les phrases suivantes : « pour les baux conclus entre le 3 avril et le 31 décembre 2003, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés à 14,4 EUR par mètre carré en zone A, 9,4 EUR en zone B et 6,8 EUR en zone C. » et « La moyenne mentionnée ci-dessus est celle des quatre derniers indices connus au 1er novembre qui précède la date de référence. » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « les zones I bis à III » sont remplacés par les mots : « zones A, B et C ».

Le tableau annexé au deuxième alinéa du b est remplacé par le tableau suivant :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO  
n° 295 du 21/12/2003 page 21891 à 21894

B. - L'article 2 duodecies A est ainsi modifié :

1° Le a est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la première phrase est ainsi rédigée : « pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés entre le 3 avril 2003 et le 31 décembre 2003, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés à 8,3 EUR par mètre carré en zone A, 4,7 EUR en zone B et 4,2 EUR en zone C. » ;

b) Au second alinéa, les mots : « les zones I bis à III » sont remplacés par les mots : « zones A, B et C ».

2° Le tableau annexé au deuxième alinéa du b est remplacé par le tableau suivant :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO  
n° 295 du 21/12/2003 page 21891 à 21894

C. - Il est inséré, après l'article 2 terdecies, un article 2 terdecies A ainsi rédigé :

« Art. 2 terdecies A. - Pour l'application du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2003, à 18 EUR par mètre carré en zone A, 12,5 EUR en zone B et 9 EUR en zone C. Les plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, selon les mêmes modalités que les plafonds de loyer prévus à l'article 2 duodecies.

« Pour l'application du présent article, les zones A, B et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est la même que celle prévue pour l'application de l'article 2 duodecies. »

D. - L'article 2 quindécies est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « Pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement » sont ajoutés les mots : « prévue au g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts » ;

2° Au premier alinéa du 1°, les mots : « prévue au g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, » sont supprimés.

E. - Il est inséré, après l'article 2 quindécies, les articles 2 quindécies A, 2 quindécies B et 2 quindécies C ainsi rédigés :

« Art. 2 quindécies A. - I. - Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les contribuables sont tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, les mêmes documents que ceux visés au I de l'article 2 quindécies à l'exception de celui visé au 3° du même I.

« En outre, pour les logements que le contribuable acquiert en vue de les réhabiliter, les contribuables sont tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux les états et attestations prévus à l'article 2 quindécies C ainsi que, lorsque ces états sont requis, les états prévus aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique fournis par le vendeur lors de la promesse de vente ou annexés à l'acte authentique de vente du logement.

« II. - L'engagement de location prévu au 1 du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts doit être formulé dans une note annexe à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux, établie conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant l'indication des modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement.

« III. - L'option prévue au cinquième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts doit être formulée dans une note établie selon les mêmes modalités que celles prévues au III de l'article 2 quindécies.

« IV. - Pendant la période couverte par l'engagement de location mentionné aux I, II et III, le contribuable joint à chacune de ses déclarations des revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'administration et faisant apparaître, pour chaque logement, le détail du calcul du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement ainsi qu'une note indiquant le nom des locataires de l'immeuble. En outre, en cas de changement de locataire au cours de cette période, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail.

« Art. 2 quindécies B. - I. - Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence au sens du deuxième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts s'entend de celui qui ne répond pas, pour au moins quatre des rubriques figurant sur l'attestation prévue au 1° de l'article 2 quindécies C, aux caractéristiques de la décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

« II. - Les travaux de réhabilitation visés au deuxième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts s'entendent des travaux réalisés sur le logement, et le cas échéant sur les parties communes, qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. Au moins six de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite de ces travaux.

« Art. 2 quindécies C. - Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts applicable aux logements acquis par le contribuable en vue de les réhabiliter, le contribuable fait établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité :

« 1° Avant la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les rubriques fixées par un arrêté des ministres chargés du budget et du logement. La personne qui établit cet état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence mentionnées au I de l'article 2 quindécies B ;

« 2° Après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les mêmes rubriques que celles mentionnées au 1°. La personne qui établit cet état fournit également une attestation indiquant d'une part que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent mentionnées au I de l'article 2 quindécies B et d'autre part que l'ensemble des performances techniques mentionnées au II du même article est respecté et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation. Dans une copropriété, cette attestation indique que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent, que celles-ci aient ou non fait l'objet de travaux ; l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte pour un logement individuel. »

F. - Il est inséré, après l'article 2 sexdecies-0 A bis, un article 2 sexdecies-0 A ter ainsi rédigé :

« Art. 2 sexdecies-0 A ter. - Pour l'application du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts :

« 1° La condition de loyer s'apprécie en tenant compte du montant du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire et du loyer payé à cet organisme par le sous-locataire.

« Il n'est toutefois pas tenu compte de la redevance versée par le sous-locataire, en sus du loyer et des charges locatives, à un organisme indépendant de l'organisme locataire et représentative des frais de gestion, d'assurance, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipement des logements et, le cas échéant, d'ameublement. Cette disposition s'applique à la condition que le logement soit situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire ;

« 2° Les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, la note annexe prévue au II de l'article 2 quindécies A, une copie de bail conclu avec l'organisme locataire ainsi qu'une copie du

contrat de sous-location faisant apparaître le montant de la redevance payée par le sous-locataire. »

G. - L'article 2 septdecies est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après les références : « 2 quinquies, » et : « , 2 sexdecies-0 A », sont respectivement insérées les références : « 2 quinquies A, » et : « , 2 sexdecies-0 A ter » ;

b) A la dernière phrase, les mots : « L'option prévue à l'article 2 quinquies est jointe » sont remplacés par les mots : « Les options prévues aux articles 2 quinquies et 2 quinquies A sont jointes » ;

2° Le 3° du II est ainsi rédigé :

« 3° L'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions prévues par les articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdecies, 2 terdecies A, 2 sexdecies, 2 sexdecies-0 A et 2 sexdecies-0 A ter ; » ;

3° Au III, les mots : « au IV de l'article 2 quinquies » sont remplacés par les mots : « au IV des articles 2 quinquies et 2 quinquies A ».

H. - Au troisième alinéa du I de l'article 2 octodécies, les mots : « dixième alinéa du g du 1° du I » sont remplacés par les mots : « dixième alinéa du g et h du 1° du I ».

I. - Il est inséré, après l'article 2 octodécies, les articles 2 octodécies A et 2 octodécies B ainsi rédigés :

« Art. 2 octodécies A. - I. - L'engagement de conservation des titres prévu au deuxième alinéa de l'article 31 bis du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

« II. - Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au I, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au I.

« III. - Les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire des documents mentionnés à l'article 2 octodécies B ainsi que les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement.

« Art. 2 octodécies B. - La société civile de placement immobilier mentionnée au premier alinéa de l'article 31 bis doit, avant le 16 février de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant les éléments suivants :

« 1° L'identité et l'adresse des associés ;

« 2° Le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;

« 3° La date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;

« 4° Le nombre et les numéros des parts détenues au 1er janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

« 5° L'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la déduction a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la déduction prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts sont réunies ;

« 6° La nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction a été demandé, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'article 2 terdecies A ;

« 7° L'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

« 8° L'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

« Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat. ».

J. - Il est inséré, après l'article 2 novodécies, les articles 2 novodécies A et 2 novodécies B :

« Art. 2 novodécies A. - Pour l'application du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, la déduction au titre de l'amortissement est calculée dans les conditions prévues à l'article 2 novodécies.

« Pour les logements acquis par le contribuable en vue de les réhabiliter, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix payé pour l'acquisition du logement et la réalisation des travaux de réhabilitation mentionnés à l'article 2 quinquies B, majoré des frais afférents à ces opérations. Il est tenu compte notamment des prestations d'études, d'organisation et de suivi des travaux de réhabilitation et des frais liés à l'établissement des états et attestations prévus à l'article 2 quinquies C.

« Art. 2 novodécies B. - Pour l'application de l'article 31 bis du code général des impôts, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. ».

K. - L'article 2 vicies est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour la première année, la déduction calculée sur les bases d'amortissement mentionnées aux articles 2 novodécies, 2 novodécies A et 2 novodécies B est admise dans la proportion existant entre, d'une part, le nombre de mois décompté à partir de celui mentionné aux premier, deuxième et neuvième alinéas du g et du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts et au premier alinéa de l'article 31 bis jusqu'à la

fin de l'année, et, d'autre part, le nombre 12. » ;

2° Au dernier alinéa, après les mots : « dixième alinéas du g » sont insérés les mots : « et aux cinquième et onzième alinéas du h ».

#### Article 2

Par dérogation au second alinéa de l'article 2 quinquies A de l'annexe III au code général des impôts et pour les logements acquis entre le 3 avril 2003 et le premier jour du troisième mois suivant la publication du présent décret, le contribuable joint à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux les documents suivants :

a) Une attestation sur l'honneur décrivant l'état apparent du logement lors de son acquisition et certifiant l'absence de plusieurs caractéristiques de la décence mentionnées au I de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts ;

b) L'état descriptif du logement après la réalisation des travaux de réhabilitation indiquant que ces travaux ont permis de donner au logement et aux parties communes qui le desservent d'une part, l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent mentionnées au I de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts et d'autre part que l'ensemble des performances techniques mentionnées au II du même article sont respectées et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

#### Article 3

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 19 décembre 2003.