

Dernière mise à jour le 25 mars 2019

Taxe Apparu : seuils 2019

L'administration fiscale a publié le seuil d'imposition de la "taxe Apparu" applicable en 2019 pour les loyers perçus pour des logements de petite surface (actualité BOFiP du 21 mars 2019). ...

Sommaire

- La taxe "Apparu"
- Revalorisation des seuils de loyer

L'administration fiscale a publié le seuil d'imposition de la "taxe Apparu" applicable en 2019 pour les loyers perçus pour des logements de petite surface (actualité BOFiP du 21 mars 2019).

La taxe "Apparu"

La loi de finances pour 2012 a instauré la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, plus connue sous le nom de "taxe Apparu". Selon l'article 234 du CGI, cette taxe s'applique aux loyers perçus par les bailleurs pour les logements réunissant les critères suivants :

- ils ont une surface habitable inférieure à 14 m²
- ils sont loués nus ou meublés pour une durée d'au moins 9 mois, à l'exclusion des résidences de tourisme, des résidences pour étudiants, et des maisons de retraite
- ils sont situés dans les zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements
- le loyer mensuel, hors charges locatives, est supérieur à un maximum fixé par décret.

Les zones visées (déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements) sont les zones A et A bis telles que définies par l'arrêté du 30 septembre 2014 en application de l'article R. 304 du code de la construction et de l'habitation.

La taxe concerne tous les bailleurs, quel que soit leur régime d'imposition. Il peut s'agir de personnes physiques ou morales imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, BIC ou imposables à l'impôt sur les sociétés. En outre, cette taxe n'est pas déductible.

Elle doit être déclarée sur l'imprimé n°2042 LE (pour les personnes physiques) ou n°2576 TSLE (pour les personnes morales), accompagné du paiement, au plus tard à la même date limite prévue pour le dépôt de la déclaration de revenus ou du paiement du solde de l'impôt sur les sociétés.

Revalorisation des seuils de loyer

Un décret fixe le seuil d'imposition à la taxe Apparu en fonction du montant du loyer mensuel par mètre carré. Ce seuil peut être majoré de 10% et être modulé selon la tension du marché locatif pour les locations meublées.

Le seuil d'imposition est revalorisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du 2nd trimestre de l'année précédente. Ce seuil est fixé à 42,47 € par mètre carré habitable pour les loyers perçus en 2019. Il s'élevait à 41,95 € en 2018.

Le montant de la taxe est ensuite déterminé selon un barème dont le taux dépend de l'écart entre le loyer mensuel pratiqué et le loyer de référence. L'administration fournit un exemple dans sa documentation avec le seuil d'imposition applicable en 2013.

Extrait BOFiP, BOI-RFPI-CTRL-10, §170, actualité BOFiP du 21 mars 2019

Conformément au III de l'[article 234 du CGI](#), le taux de la taxe est déterminé selon les modalités exposées dans le tableau ci-dessous, en fonction de l'écart existant entre le montant du loyer mensuel pratiqué (charges locatives non comprises) et la valeur du loyer mensuel de référence (cf. [I-A § 70](#)).

Les cotisations de taxe sont arrondies à l'euro le plus proche, conformément aux dispositions du 1 de l'[article 1657 du CGI](#).

Écart entre le loyer mensuel pratiqué et le loyer de référence	Taux de la taxe
Inférieur à 15 %	10 %
Supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 %	18 %
Supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 %	25 %
Supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 %	33 %
Supérieur ou égal à 90 %	40 %

Exemple :

Une personne physique détient un logement de 12 m² dans une commune située dans la zone d'application de la taxe. Ce bien est donné en location nue pour une durée de trois ans. En 2013, son loyer mensuel hors charges s'élève à 840 €, soit 70 € par mètre carré.

Cette location entre dans le champ d'application de la taxe dès lors qu'elle porte sur un bien d'une surface inférieure ou égale à 14 m² situé en zone « A » dont le loyer mensuel excède le loyer de référence, fixé, pour l'année concernée, à 40,88 € par mètre carré de surface habitable.

Calcul du pourcentage d'écart entre le loyer mensuel et le loyer de référence et détermination du taux de taxe correspondant :

$$[(70 - 40,88) / 40,88] \times 100 = 71,23 \%$$

Le pourcentage d'écart est supérieur à 55 % et inférieur à 90 %, le taux de taxe applicable est donc de 33 %.

Calcul de la taxe :

Au cours de l'année 2013, le bailleur a perçu douze loyers de 840 € chacun, soit un total de 10 080 €.

La taxe s'élève donc à $10\,080 \times 33\% = 3\,326,40$ €, soit, arrondi à l'euro le plus proche conformément à l'[article 1657 du CGI](#), un montant dû de 3 326 €.