

OCTOBRE 2013



# CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adil81.org](http://www.adil81.org)

## Fiscalité des revenus fonciers (location vide)

Tout revenu tiré de la location d'un logement doit être déclaré auprès de l'administration fiscale. Le revenu net procuré à un particulier par la location s'ajoute au revenu global pour l'établissement de son impôt sur le revenu.

L'imposition du bailleur varie selon la nature de la location (meublée ou non). L'objet de cette étude est de définir la fiscalité des revenus fonciers des logements loués vides et d'exposer certains dispositifs fiscaux (*la liste n'est pas exhaustive*). D'autres dispositifs fiscaux s'appliquent toujours (Borloo neuf, Scellier, Besson...), les juristes de l'ADIL sont à votre disposition pour vous renseigner sur ceux-ci.

### Régime de déclaration simplifiée (micro foncier)

C'est le régime de droit commun : il s'applique aux contribuables ayant un revenu foncier inférieur à 15 000 €. Le revenu foncier imposable est égal au revenu brut annuel diminué d'un **abattement forfaitaire de 30%**, correspondant aux charges déductibles.

Dès que le montant du revenu brut foncier excède ce seuil, le contribuable est soumis de plein droit au régime réel d'imposition (régime permettant au bailleur de déclarer ses revenus fonciers sur une déclaration spécifique n° 2044, avec différentes charges déductibles *cf. ci-après*). Une baisse du revenu en dessous du seuil entraîne l'application immédiate du micro-foncier.

Le contribuable peut choisir par dépôt d'une simple

déclaration n° 2044 de se soumettre au régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant 3 ans, renouvelable tacitement et produit ses effets tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime de déclaration simplifiée. S'il en sort, le régime réel d'imposition sera applicable non plus sur option, mais de plein droit.

Si les conditions sont à nouveau réunies, le régime d'imposition simplifié peut s'appliquer sans condition de délai.

**Il convient donc de calculer si les charges déductibles représentent plus ou moins de 30% du revenu brut afin d'opter pour le régime fiscal le plus intéressant.**

### Qu'est ce que le revenu foncier ?

#### DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

Les revenus fonciers doivent être portés sur la déclaration d'ensemble des revenus imposables ; le détail du calcul du revenu foncier figure sur le formulaire n° 2044, annexé à la déclaration d'ensemble et disponible au service des impôts.

Les revenus fonciers proviennent essentiellement de la location d'immeubles appartenant au contribuable ou à sa famille dont les revenus sont imposables avec les siens. Sont imposables au titre des revenus fonciers, les revenus afférents aux :

- propriétés bâties, maisons, appartements, usines, magasins, bureaux, bâtiments ruraux ;
- propriétés non bâties de toute nature, y compris terrains occupés par des carrières, mines, tourbières, étangs, salines et marais salants ;

- parts de sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés ;
- actions ou parts de sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale.

N'entrent pas dans cette catégorie les revenus provenant :

- d'une location ou sous-location en meublé relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC),
- d'une sous-location nue relevant du régime des bénéfices non commerciaux (BNC).

# Régime réel d'imposition

## DÉTERMINATION DU REVENU FONCIER

Revenu net foncier = montant du revenu brut - total des charges de la propriété.

### Qu'est-ce que le revenu brut foncier ?

Revenu brut = (ensemble des recettes perçues au cours de l'année + dépenses incombant normalement au bailleur et mises à la charge des locataires) - dépenses supportées par le bailleur pour le compte des locataires.

#### RECETTES BRUTES À PRENDRE EN COMPTE

- loyers, arriérés ou loyers versés d'avance au titre de l'année suivante,
- loyers perçus par l'intermédiaire d'un mandataire même s'il n'en a pas rendu compte au cours de l'exercice fiscal,
- prestations, fournitures individuelles et taxes locatives remboursées par le locataire,
- valeur des avantages en nature stipulés au bail,
- revenus accessoires,
- loyer acquitté par le preneur en cas de bail à réhabilitation,
- subventions (*notamment ANAH*) et indemnités d'assurances finançant des charges déductibles.

#### ⌘ DÉPENSES SUPPORTÉES PAR LE BAILLEUR POUR LE COMPTE DU LOCATAIRE

Le bailleur ne peut pas déduire des revenus fonciers les dépenses qu'il a acquittées, mais qui incombent au locataire ; en contrepartie, les remboursements effectués par le locataire ne sont plus imposables. Pour ne pas pénaliser les bailleurs qui subissent des impayés, peuvent être déduites sur l'année de départ du locataire, les charges non effectivement récupérées, même si les sommes en cause concernent des années antérieures de location (*consommation d'eau, frais de chauffage, d'éclairage, d'ascenseur, de vidange, de ramonage, d'entretien des parties communes, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ...*).

#### ⌘ NE FONT PAS PARTIE DU REVENU FONCIER

- les dépôts de garantie versés par les locataires lors de la signature du bail (*sauf s'ils sont utilisés pour couvrir des impayés ou des frais de remise en état des locaux après le départ du locataire*) ;
- les améliorations réalisées par le preneur en cours de bail, sauf travaux d'agrandissement, construction ou reconstruction imposables au titre de l'année au cours de laquelle le bail a pris fin, à condition qu'ils reviennent sans indemnité au bailleur et qu'ils soient prévus par le bail ;
- les travaux de construction ou reconstruction, agrandissement réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation, prévus par le bail.

#### ⌘ DÉPENSES INCOMBANT NORMALEMENT AU BAILLEUR ET MISES, PAR CONVENTION, À LA CHARGE DU LOCATAIRE, ELLES DOIVENT ÊTRE AJOUTÉES AUX RECETTES BRUTES.

Elles incombent de droit au bailleur, mais le bail peut les mettre expressément à la charge du locataire (*réparations autres que locatives, impôts payés par le locataire alors qu'ils devraient l'être par le bailleur, primes d'assurance contre les risques dont le bailleur est responsable ...*).

En revanche, les dépenses d'amélioration réalisées par le locataire, alors que le bail ne l'y oblige pas, n'ont pas à être ajoutées aux recettes brutes.

#### CHARGES DÉDUCTIBLES DU REVENU BRUT

Pour être déduites, les charges doivent :

- se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers,
- avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de l'immeuble,
- avoir été effectivement payées par le bailleur au cours de l'année d'imposition et être justifiées.

Concernant les dépenses faites dans le cadre des revenus fonciers, la déduction doit être réalisée l'année de leur paiement. En effet, ne sont admises en déduction que les dépenses effectivement payées au cours de l'année d'imposition, c'est le principe d'annualité de l'imposition (art.12 CGI).

#### ⌘ FRAIS DE GÉRANCE ET DE RÉMUNÉRATION DES CONCIERGES

- frais de gérance supportés par le bailleur qui mandate une agence immobilière :
  - ⌘ commissions versées à l'agence immobilière,
  - ⌘ honoraires versés à un tiers pour la rédaction de la déclaration fiscale,
  - ⌘ sommes versées à un tiers pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble.
- frais de rémunération des concierges ou des gardiens (*salaires en espèces, avantages en nature, charges sociales et fiscales*) ;
- honoraires versés au syndic de la copropriété.



#### ⌘ ABATTEMENT FORFAITAIRE REPRÉSENTATIF DES FRAIS DE GESTION EXPOSÉS PAR LE BAILLEUR

Cet abattement de 20 € par logement, prend en compte les frais divers, tels que téléphone ou correspondance, supportés par le bailleur.

### ❧ FRAIS DE PROCÉDURE

Les frais engagés en vue de l'acquisition et de la conservation d'immeubles par le bailleur sont déductibles. Ce sont :

- les dépenses supportées par lui à l'occasion d'un procès dirigé contre son locataire ou un tiers,
- les honoraires versés aux experts auprès des tribunaux ou huissiers pour la réalisation d'un constat.

### ❧ DÉPENSES DE RÉPARATIONS ET D'ENTRETIEN

Ce sont les travaux qui maintiennent ou remettent l'immeuble en bon état et en permettent un usage normal, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

*Exemple : remise en état du gros œuvre, des canalisations, de l'installation électrique, remise en état ou remplacement d'une chaudière, ....*

**Les travaux réalisés à l'occasion de travaux de reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent pas donner lieu à déduction s'ils sont indissociables de ces derniers.**

Les réparations locatives prises en charge par le bailleur à la place du locataire ne peuvent être déduites, sauf dans 3 cas, si :

- elles sont rendues nécessaires par vétusté ou force majeure et réglées par le bailleur sans contrepartie sur le loyer,
- elles sont engagées avant l'installation du locataire pour faciliter la location,
- elles sont occasionnées par un vice de construction ou une malfaçon.

### ❧ DÉPENSES D'AMÉLIORATION

Ce sont des dépenses qui apportent au logement un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions moderne de vie, sans modifier la structure de l'immeuble hors travaux de construction, reconstruction ou agrandissement (*installations chauffage central, salle d'eau, tout-à-l'égout, agrandissement des portes et fenêtres, antenne collective de télévision ...*).

### ❧ INTÉRÊTS D'EMPRUNTS

Le bailleur peut déduire le montant des intérêts des emprunts contractés :

- pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles ;
- pour leur conservation.



Le montant de la déduction est égal aux sommes payées au cours de l'année d'imposition sur justification. En plus des intérêts, les frais d'emprunt peuvent être déduits : frais de constitution de dossier et d'inscription hypothécaire, agios ou commissions de banque, primes afférentes à un contrat d'assurance-vie souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt.

### ❧ IMPÔTS

Peuvent être déduits uniquement les impôts perçus au profit des collectivités locales et de certains établissements publics, à condition qu'ils correspondent aux immeubles dont les revenus sont déclarés et que leur paiement incombe au propriétaire = taxe foncière et taxe spéciale d'équipement.

Ne sont pas déductibles :

- les impôts supportés par l'occupant (taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ;
- les impôts et taxes qui constituent un élément du prix de revient des immeubles (taxe locale d'équipement, versement pour dépassement du plafond légal de densité) ;
- la contribution autonome sur les revenus locatifs ;
- certaines dépenses de démolition, reconstruction et transformation en logements dans le cadre de restaurations immobilières.

### ❧ PRIMES D'ASSURANCE

Elles sont déductibles quel que soit leur objet dès lors qu'elles incombent au bailleur. Il s'agit des primes d'assurance :

- pour loyers impayés,
- pour assurance propriétaire non occupant.

Les bailleurs de logements conventionnés ayant conclu un contrat GRL (Garantie des Risques Locatifs) bénéficient d'un crédit d'impôt sur la prime d'assurance, non cumulable avec cette déduction.



### ❧ TRAITEMENT DES PROVISIONS POUR CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Une charge n'est déductible que lorsqu'elle est effectivement payée et affectée à une dépense déductible. Cependant, la ventilation définitive des charges est généralement effectuée l'année suivante. Le copropriétaire bailleur est tenu de déduire les provisions destinées à couvrir les dépenses prévues au budget prévisionnel ainsi que celles prévues pour financer les travaux hors budget prévisionnel au titre de l'année d'imposition en cours. En contrepartie, il doit procéder à la régularisation des charges légalement déductibles l'année suivante. Le mécanisme se décompose en 2 temps :

- l'ensemble des provisions payées par le copropriétaire est déduit des revenus de l'année en cours ;
- le montant est diminué des provisions déduites l'année précédente qui n'auraient pas dû l'être, c'est-à-dire, celles correspondant à des charges déjà couvertes par la déduction forfaitaire ou non déductibles du revenu foncier.



## PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR LES REVENUS FONCIERS

### Contribution Sociale Généralisée (CSG)

La CSG est calculée au taux de 8,2 % sur le montant net de chacune des catégories de revenus sur laquelle elle est assise (notamment, les revenus fonciers). Au regard de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 5,1 % des revenus au titre desquels elle est acquittée. Elle reste non déductible pour de 3,1 %. Cette déduction ne s'opère pas sur les revenus fonciers, mais sur le revenu global du contribuable pour l'année du paiement de la CSG, c'est à dire avec un décalage d'un an.

### Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS)

Elle est égale à 0,5 % et n'est pas déductible du revenu global.

### Prélèvement social

Il est égal à 5,4 % et n'est pas déductible du revenu global.

### Contribution Additionnelle au Prélèvement Social

Elle est égale à 0,3 % et n'est pas déductible du revenu global.

### Prélèvement pour le financement du revenu de solidarité active

Il est égal à 1,1 % et n'est pas déductible du revenu global.

## DÉFICITS FONCIERS

Il y a déficit foncier lorsqu'une même année les charges déductibles sont supérieures au revenu foncier brut. Les déficits fonciers ne peuvent pas être déduits du revenu global mais des revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque ceux-ci ne permettent pas d'absorber le déficit, la fraction non déduite ne peut plus être reportée. La déduction des déficits fonciers du revenu global est néanmoins possible dans 3 cas :

1) Pour tous les propriétaires d'immeubles, les déficits fonciers résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite d'un plafond annuel de 10 700 €.

La fraction du déficit excédant le plafond et les intérêts d'emprunt sont déduits sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Ceci s'applique automatiquement aux déficits provenant des locaux des propriétaires loués pendant au moins 3 ans, quels que soient leur usage et leur nature.

En cas de cessation de location, le revenu foncier et le revenu global des 3 années précédant celle au cours de laquelle intervient la cessation sont reconstitués (sauf exceptions).

Cette possibilité se cumule avec le bénéfice de la réduction d'impôt au titre d'investissement locatif.

2) Pour les propriétaires d'immeubles, objets de restaurations complètes dans le cadre de secteurs sauvegardés ou de zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Malraux)

Sont imputables sur le revenu global, sans limitation de montant, les déficits fonciers résultant de l'ensemble des charges déductibles : travaux de démolition, reconstruction et transformation en logement (sauf intérêts d'emprunt). Un contribuable peut, pour un même logement, imputer sur son revenu

global le déficit éventuel résultant des charges afférentes à l'immeuble ayant fait l'objet d'une opération "Malraux", puis bénéficier, pour les déficits autres qui pourraient être constatés après la réalisation des travaux de réhabilitation, du régime d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global.

3) Pour les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel

Si l'immeuble est productif de revenus, le propriétaire peut imputer sur son revenu global, sans limitation, le déficit foncier subi au titre des charges entraînées.

## Plafonnement global de certains avantages fiscaux

Le montant cumulé de certains avantages fiscaux accordés au contribuable ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu supérieur à un plafond, modifié chaque année. Sont visés les avantages accordés en contrepartie d'un investissement ou du paiement d'une prestation dont bénéficie le contribuable, notamment :

- amortissement Robien, Borloo neuf, Robien SCPI, Borloo SCPI ;
- réduction d'impôt sur le revenu accordée pour les opérations suivantes : investissements immobiliers locatifs dans le secteur du tourisme, investissements locatifs dans des résidences hôtelières à vocation sociale, investissements immobiliers Scellier, Duflot, investissements Outre Mer, investissements locatifs non professionnels dans des résidences meublées, les crédits d'impôt.



### ↳ BÉNÉFICIAIRES

Les personnes physiques et les sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers, domiciliées en France.

### ↳ ZONAGE

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés, en France, dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Sont ainsi concernées les zones A bis, A et B1. Le dispositif ne s'applique pas en zone C ni B2 sauf agrément du préfet de région après avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH). Pour les logements acquis jusqu'au 30/6/2013, la réduction d'impôt s'applique indifféremment en zone A bis, A, B1 et B2.

#### *Communes en zone B2 dans le Tarn :*

*Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castres, Cunac, Le Séquestre, Lescure-d'Albigeois, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saïx, Terssac, Viviers-les-Montagnes.*



### ↳ INVESTISSEMENTS CONCERNÉS

- logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1/1/2013 et le 31/12/2016 ;
- logements que le contribuable fait construire, dont le permis de construire a été déposé entre le 1/1/2013 et le 31/12/2016 ;
- logements acquis entre le 1/1/2013 et le 31/12/2016 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf ;
- locaux, acquis entre le 1/1/2013 et le 31/12/2016, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet de travaux de transformation en logement ;
- logements, acquis entre le 1/1/2013 et le 31/12/2016, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par le décret du 30/1/2002, permettant aux logements d'acquies les performances techniques voisines des logements neufs.

Immeuble neuf = immeuble achevé depuis moins de 5 ans ou qui résulte d'une construction nouvelle, de travaux portant sur un immeuble existant ayant consisté en une surélévation, ou ayant rendu à l'état neuf : soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit l'ensemble des éléments de second œuvre.

### LIMITATION DES INVESTISSEMENTS

Au sein d'un immeuble neuf comportant au moins 5 logements, au moins 20 % des logements doivent être acquis sans ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Le respect de cette limite s'apprécie à la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, sous peine d'amende.

## ACHÈVEMENT DES OPÉRATIONS ET CONDITIONS D'OCCUPATION



### ↳ LOGEMENT NEUF

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'a jamais été habité ou utilisé sous quelque forme que ce soit, sans condition particulière d'achèvement (le logement étant acquis achevé).

↳ **LOGEMENT EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT ET LOGEMENT QUE LE CONTRIBUABLE FAIT CONSTRUIRE.** Le logement doit être achevé dans les 30 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier, ou la date d'obtention du permis de construire.

↳ **LOGEMENT QUI FAIT L'OBJET DE TRAVAUX CONCOURANT À LA PRODUCTION OU À LA LIVRAISON D'UN IMMEUBLE NEUF / LOGEMENT QUI FAIT L'OBJET DE TRAVAUX DE RÉHABILITATION / LOCAL QUI FAIT L'OBJET DE TRAVAUX DE**

### TRANSFORMATION EN LOGEMENT.

- ⇒ Travaux réalisés avant l'acquisition par le contribuable :
  - le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux,
  - aucune condition relative à la date d'achèvement des travaux n'est exigée.
- ⇒ Travaux réalisés après l'acquisition par le contribuable :
  - le logement peut avoir été habité ou utilisé sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux,
  - l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de son acquisition.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS (ÉCO CONDITIONNALITÉ)

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale (*décret du 29/12/2012*) en fonction du type de logement concerné.

### ↳ LOGEMENTS NEUFS

Doivent respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 depuis le 1/1/2013 ou obtenir un label "BBC 2005" (si le permis de construire a été déposé avant le 1/1/2013), sans bonification de taux en cas de performance énergétique supérieure.

## LOGEMENTS EXISTANTS

Le niveau de performance énergétique exigé est celui permettant l'obtention du label "haute performance énergétique, HPE rénovation" ou "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" (arrêté du 29/9/09).

## ENGAGEMENTS

### ENGAGEMENT DE LOCATION

Le bailleur s'engage à louer le logement non meublé de manière effective et continue pendant 9 ans. Il n'y a pas de prolongation possible de l'engagement de location.

### AFFECTATION DU LOGEMENT

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale du locataire. La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

### CONDITIONS DE LOCATION

La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'acquisition ou de l'achèvement. Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé, variant selon les zones. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement, (*caves, sous-sols, remises, combles et greniers aménageables, balcons, vérandas, ...*). Le locataire doit respecter des conditions de ressources.

## MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

### FAIT GÉNÉRATEUR ET MODALITÉS D'IMPUTATION

La 1<sup>ère</sup> année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée dépend de la nature de l'investissement :

- l'année d'acquisition du logement pour l'achat d'un logement neuf achevé ;
- l'année d'achèvement du logement en cas d'acquisition :
  - . en l'état futur d'achèvement,
  - . d'un local que le contribuable transforme en logement,
  - . de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable, de construction ;
- l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation en cas d'acquisition d'un logement à réhabiliter.

La réduction est répartie, en parts égales, sur 9 ans. Si le montant de la réduction excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde est perdu.

### BASE PLAFONNÉE



Au titre d'une même année d'imposition, il n'est possible de bénéficier de la réduction que pour l'acquisition, la construction ou la transformation de 2 logements. La base de la réduction est constituée par le prix de revient du logement, retenue dans la limite d'un plafond par m<sup>2</sup> de surface habitable fixé à 5 500 €, sans dépasser 300 000 €.

*Pour un logement acquis neuf ou en VEFA, le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition majoré des frais y afférents (honoraires de notaire, commissions, TVA, droits d'enregistrement, et taxe de publicité foncière).*

En cas de transformation ou de réhabilitation, la réduction d'impôt est calculée sur le prix d'acquisition du logement augmenté du montant des travaux. Les dépenses de travaux retenus pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent pas venir en déduction des revenus fonciers.

### TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18%.

## - ANCIEN -

## Dispositif Borloo - conventionnement

En contrepartie des engagements souscrits auprès de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement avec ou sans travaux, le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné. Il se substitue au dispositif "Besson ancien" pour lequel il ne peut plus y avoir de nouveaux bénéficiaires depuis le 1/10/2006 (*mais qui continue d'exister pour les contribuables ayant opté pour ce régime*).

### CHAMP D'APPLICATION

Il s'applique aux logements conventionnés loués à compter du 1/10/2006. Le conventionnement peut être accompagné ou non d'une subvention ANAH pour la réalisation de travaux. La seule conséquence de l'octroi d'une subvention porte sur la durée d'engagement du bailleur. L'avantage fiscal peut concerner un logement ancien ou neuf, acquis à titre gratuit ou onéreux ou déjà détenu par le bailleur.

### NATURE DE L'AVANTAGE FISCAL

Le bailleur bénéficie d'une déduction spécifique des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné dont l'importance varie selon qu'il opte pour un conventionnement intermédiaire (30%), social ou très social (60%). La déduction spécifique est applicable à compter de la prise d'effet de la convention qui correspond à la signature du bail. En cas de prolongation de l'engagement, le bailleur continue de bénéficier de la déduction spécifique, sans limitation de durée. Dans le Tarn, le conventionnement intermédiaire ne s'applique pas.

### BAILLEURS CONCERNÉS

Personnes physiques et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Sont exclues les personnes morales imposées à l'impôt sur les sociétés.



## ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Il s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention ANAH : pendant 6 ans en cas de conventionnement sans travaux et 9 ans en cas de conventionnement avec travaux. Il peut renouveler son engagement par période de 3 ans. La réglementation ANAH autorise le propriétaire bailleur à céder son bien en cours de convention, sans pénalité à condition que les engagements de location continuent d'être respectés par l'acquéreur. **En revanche, fiscalement, le bailleur s'expose à ce que la déduction spécifique fasse l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions.**

## CONDITION DE LOCATION

Le logement doit répondre aux normes de décence (*décret du 30/1/2002*). Un nouveau bail doit être signé soit avec un nouveau locataire, soit avec le locataire en place, à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédent. Dans ce cas, les modalités de locations imposées par la convention doivent être respectées. Sous certaines conditions cumulatives, le bail peut être renouvelé sans attendre l'expiration du contrat en cours :

- accord exprès entre les parties,
- convention avec travaux signée par le bailleur,
- le locataire peut bénéficier de l'APL.

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre :

- qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire,
- qu'un ascendant ou un descendant du propriétaire,
- qu'un ascendant ou un descendant d'un des membres du foyer fiscal du propriétaire.

## LOYER SOCIAL OU TRÈS SOCIAL

Les plafonds de ressources des locataires correspondent à ceux du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) en conventionnement social et ceux du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) en conventionnement très social. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier. Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année N-2.

Les plafonds de loyer sont définis par une circulaire fixant chaque année au 1<sup>er</sup> janvier les valeurs des loyers maxima des logements conventionnés ANAH social ou très social. Les loyers de la circulaire constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement, en fonction des marchés locatifs. **Dans le Tarn, le loyer intermédiaire ne se pratique pas et les plafonds de loyer « social » et « très social » sont inférieurs aux normes légales.**

## JUSTIFICATIF À FOURNIR

Un document récapitulant les engagements du bailleur est obligatoirement signé par celui-ci et contresigné par le délégué local de l'ANAH. Il est fourni à l'administration fiscale pour bénéficier de la déduction.

## "LOCATION DÉLÉGUÉE"

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à condition qu'aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière ne soit fournie. La déduction spécifique est portée à 70%.

Le logement est loué à usage de résidence principale. Les plafonds de ressources et de loyer varient en fonction de la nature du dispositif fiscal (*Borloo ancien ou Duflot*).



## PUBLICITÉ

Toute publicité relative à un dispositif d'investissement locatif doit comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



## L'ADIL dans votre département...

<b>ALBI - SIÈGE SOCIAL</b> Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI ☎ 05 63 48 73 80 - Site : <a href="http://www.adiltarn.org">www.adiltarn.org</a> du lundi au vendredi <b>SUR RENDEZ-VOUS</b> de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 (16h30 le vendredi)		<b>GAILLAC</b> Mairie 40 Place Hautpoul - Bureau n° 2 9 h à 12 h 2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> vendredi
<b>MAZAMET</b> Maison des Associations - 41 Galibert Pons de 9h45 à 12h30 - 13h30 à 16h15 1 <sup>er</sup> mercredi	<b>CARMAUX</b> Immeuble Voltaire 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30 2 <sup>ème</sup> mardi	<b>GRAULHET</b> CCAS - Mairie 9 h à 12 h 1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> vendredi
<b>CASTRES</b> Maison des Administrations 9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45 lun., mer. et jeu. (lun et mer sur RDV) Le 1 <sup>er</sup> mercredi du mois pas de permanence à Castres	<b>LAVAUUR</b> Espace Saint Roch 2 Rue de l'Abattoir 9 h 15 à 12 h 3 <sup>ème</sup> lundi	<b>SAINT-SULPICE</b> Centre Médico-Social Bureau n° 11 13 h 45 à 16 h 30 3 <sup>ème</sup> lundi