

Dispositif Borloo ancien

A compter du 1er octobre 2006 un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer inférieurs aux loyers de marché. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de son engagement plus ou moins social.

Par ailleurs, si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'ANAH dont le taux s'échelonne de 30% à 70% des travaux subventionnables toujours selon l'engagement plus ou moins social du propriétaire.

Les objectifs...

Le « Borloo dans l'ancien » est un outil qui contribuera à loger dans le parc privé existant, dans des conditions confortables et à des loyers abordables, plusieurs dizaines de milliers de nouveaux ménages par an, ménages aux revenus modestes ou moyens.

Avantages du dispositif « Borloo dans l'ancien »...

Le dispositif « Borloo dans l'ancien » se traduit par une incitation fiscale en faveur de la mise sur le marché locatif privé de logements à loyers maîtrisés, notamment de logements à loyers de niveau social. Le taux de la déduction spécifique est fixé à 30% si le bailleur pratique un loyer intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 30 % à celui du marché et à 60% (45% jusqu'en 2008) si l'intéressé pratique un loyer de niveau PLUS applicable dans le secteur du logement social, ou PLA-I applicable dans le secteur très social.

Par ailleurs, pour bénéficier de ce dispositif, le logement doit faire l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH : la convention peut, soit donner lieu au versement d'une subvention à la suite de travaux d'amélioration, soit être signée sans obligation préalable de travaux, à condition que le logement soit décent.

- 1) Bailleurs concernés
- 2) Locaux concernés
- 3) Nature de l'avantage fiscal
- 4) Engagements du bailleur
- 5) Non-respect des engagements du bailleur ou cession du logement ou des parts en cours de convention
- 6) Cumul avec d'autres avantages fiscaux
- 7) Non-cumul d'avantages

1) Bailleurs concernés

Sont visés, les bailleurs personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI par exemple).

2) Locaux concernés

Le « Borloo dans l'ancien » s'applique aux logements conventionnés loués depuis le 1er octobre 2006. Le conventionnement peut être accompagné ou non d'une subvention de l'Anah pour la réalisation de travaux. Au plan fiscal, la seule conséquence de l'octroi d'une subvention porte sur la durée de l'engagement du bailleur (elle passe de six à neuf ans en cas de travaux subventionnés).

Malgré sa dénomination, l'avantage fiscal peut concerner indifféremment un logement ancien ou neuf. Le logement peut avoir été acquis à titre gratuit ou onéreux ou être déjà détenu par le bailleur, contrairement aux dispositifs fiscaux comprenant un régime d'amortissement (« Robien » ou « Borloo neuf »).

3) Nature de l'avantage fiscal

Le bailleur peut pratiquer une déduction spécifique sur le montant de son revenu brut foncier tiré de la location d'un logement conventionné : cette déduction constitue une charge déduite du revenu brut foncier

- ▶ à hauteur de 30 % lorsque le bailleur opte pour un conventionnement intermédiaire,
- ▶ et de 60 % s'il choisit un conventionnement social ou très social.
- ▶ En cas de prolongation de son engagement vis-à-vis de l'ANAH, le bailleur bénéficie de la déduction spécifique pendant la durée de la convention, toutes conditions étant par ailleurs remplies,
- ▶ et de 70 % en cas de location déléguée à compter de 2009 (conventionnement intermédiaire, social ou très social).

4) Engagements du bailleur

1- Durée de l'engagement

Le bailleur prend l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention qui le lie avec l'Anah.

En conséquence, le bailleur s'engage à louer le logement pendant 6 ans en cas de conventionnement sans travaux et 9 en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Agence.

Le bailleur 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 aucune pénalité à condition que les engagements de location continuent d'être respectés par le nouvel acquéreur. En revanche, fiscalement, le supplément de déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions liées à la situation du bailleur (invalidité ou décès ou licenciement du contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune).

2- Condition de location

Le logement doit répondre aux normes de décence.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, un nouveau bail doit être signé soit avec un nouveau locataire soit avec un locataire déjà dans les lieux à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédant. Sous certaines conditions cumulatives, le contrat de location peut être renouvelé sans attendre l'expiration du bail en cours :

- ▶ accord exprès entre les parties ;
- ▶ le bailleur a signé avec l'Anah une convention avec travaux (intermédiaire, social et très social) ;
- ▶ les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL. L'offre de renouvellement est notifiée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et le montant du loyer devra être fixé dans le respect de la convention Anah.

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre :

- ▶ qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- ▶ qu'un ascendant ou un descendant du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
- ▶ qu'un ascendant ou un descendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société).

Le titulaire du bail peut également être un organisme public ou privé. Dans ce cas, la location est consentie, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social, pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants.

Pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009, la déduction spécifique (secteur « intermédiaire », « social » ou « très social ») est de 70 % lorsque la location est consentie, à un organisme public ou privé, en vue de la sous-location ou l'hébergement, à usage d'habitation principale, de personnes physiques en difficulté (CCH : L.301-1 II) ou dont la situation nécessite une solution de transition. Cette dernière déduction concernera les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques tendues, c'est-à-dire celles qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (arrêté à paraître).

3 - Plafonds de loyers et de ressources

Le loyer et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds règlementés qui varient selon la nature du conventionnement. Pour connaître ces plafonds, renseignez-vous directement auprès de l'Anah.

Pour la location consentie à un organisme public ou privé, les loyers et les ressources de l'occupant s'apprécient en tenant compte du montant :

- ▶ du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- ▶ du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- ▶ des ressources de la personne occupant le logement (décret du 4 juin 2008).

5) Non-respect des engagements du bailleur ou cession du logement ou des parts en cours de convention

En cas de non respect de ses engagements (défaut effectif de mise en location, non respect des plafonds de loyers ou de ressources par exemple) ou de cession du bien durant la période d'engagement de location, la déduction spécifique pratiquée, dès le début de la location, est remise en cause au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions liées à la situation du bailleur. La déduction spécifique reprise à ce titre constitue un revenu net foncier qui s'ajoute à celui de l'année de remise en cause.

L'administration fiscale admet qu'aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée lorsque le non respect de l'engagement de location ou de conservation des parts intervient à la suite de l'un des trois événements suivants :

- ▶ le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire) ;
- ▶ le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune est licencié. Les personnes licenciées s'entendent de celles dont le contrat de travail est rompu à l'initiative de leur employeur.
- ▶ le contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune décède.

6) Cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le « Borloo dans l'ancien » peut être cumulé avec la déduction spécifique suite à la mise en location d'un logement qui a donné lieu au paiement de la taxe sur les logements vacants (créer lien vers fiche FS014), ce qui permet de bénéficier d'une déduction de 60 % en conventionnement intermédiaire, ou 75 % en conventionnement social ou très social jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit la conclusion du bail, laquelle doit nécessairement intervenir entre le 1.1.06 et le 31.12.07.

7) Non-cumul d'avantages

Pour un même logement, le contribuable ne peut bénéficier d'autres avantages fiscaux : il en est ainsi notamment de la déduction spécifique de 10% pour mobilité professionnelle, de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer ou de la déduction au titre de l'amortissement « Borloo neuf » ou « Robien recentré ».

De surcroît, les logements placés sous le dispositif « Borloo dans l'ancien » sont, comme tous les dispositifs fiscaux, exclus du régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ».

Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'Anah dont le taux s'échelonne de 30% à 70% des travaux subventionnables toujours selon l'engagement plus ou moins social du social du propriétaire.

Les textes de référence :

Le décret du 10 août 2006 pris en application de la loi portant «Engagement national pour le logement» (publié au Journal Officiel le 16 août 2006) et l'arrêté du même jour (lien vers le texte) procèdent à la réforme du dispositif Robien (désormais dénommé « Robien classique ») créé en 2003.

Le décret 2006-1200 du 29 septembre 2006 pris en application de la loi portant Engagement national pour le logement (ENL) procède à la réforme du dispositif Besson dans l'ancien désormais dénommé « Borloo dans l'ancien »).

Le décret n° 2008-529 du 4 juin 2008 pris en application de l'article 31 du code général des impôts (conventionnement intermédiaire ANAH, social ou très social en Borloo ancien) précise les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant ainsi que les conditions de la location consentie à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale.

Enfin, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie le montant de la déduction spécifique dans le secteur social et très social ainsi qu'en cas de location déléguée, et fait coïncider le bénéfice de l'avantage fiscal à la prise d'effet de la convention.

Sources du document: Ministère du logement