RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-320-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 25/01/2017

IR – Crédits d'impôt en faveur des bailleurs qui souscrivent des assurances contre les impayés de loyers

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 32 : Contrats d'assurance pour loyers impayés des logements locatifs conventionnés

Sommaire :

I. Champ d'application du crédit d'impôt
A. Personnes concernées
B. Logements concernés
1. Local à usage d'habitation
2. Logement situé en France
C. Location concernée
1. Locataire bénéficiaire de l'APL
2. Location nue à titre d'habitation principale du preneur
D. Primes d'assurance concernées
1. Objet du contrat
2. Respect d'un cahier des charges
II. Détermination et modalités d'application du crédit d'impôt
A. Calcul du crédit d'impôt
1. La base du crédit d'impôt
2. Le taux du crédit d'impôt
B. Imputation et restitution du crédit d'impôt
1. Fait générateur
2. Imputation du crédit d'impôt
3. Restitution du crédit d'impôt
4. Règle de non cumul
III. Justificatifs du crédit d'impôt et remise en cause
A. Justificatifs
1. Contrat d'assurance
2. Logement conventionné
B. Remise en cause

1

Le III de l'article 32 de la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a mis en place un crédit d'impôt en faveur des bailleurs qui souscrivent une assurance contre les impayés de loyers.

Codifié sous l'article 200 nonies du code général des impôts (CGI), ce crédit d'impôt est égal à 38 % du montant des primes d'assurance payées contre les impayés de loyers au cours de l'année d'imposition pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2012 (voir n°120).

Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné au respect des conditions suivantes :

- le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. L'occupant du logement doit donc bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) ;

- l'assurance contre les impayés de loyer doit respecter le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Cet avantage fiscal ne peut être cumulé avec la déduction du revenu foncier imposable, en application du a bis du 1° du I de l'article 31 du CGI, des primes d'assurance versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés.

Ces dispositions sont applicables aux primes d'assurance payées depuis le 1er janvier 2005.

I. Champ d'application du crédit d'impôt

A. Personnes concernées

10

Le bénéfice du crédit d'impôt est accordé aux personnes physiques ou morales soumises à l'impôt sur le revenu qui donnent en location un logement. Le crédit d'impôt n'est pas applicable lorsque le logement loué est détenu par une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

La loi ne réserve pas le crédit d'impôt aux contribuables soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (voir n° 80). Les bailleurs peuvent relever indifféremment du régime réel d'imposition des revenus fonciers ou du régime « micro-foncier ».

20

Lorsque le logement loué est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu en application de l'article 8 du CGI qui a souscrit le contrat d'assurance, seuls les associés personnes physiques soumis à cet impôt bénéficient du crédit d'impôt à proportion de leurs droits dans cette société (voir n°110).

30

En cas d'indivision de la propriété du logement donné en location, le ou les indivisaires qui ont effectivement payé les primes d'assurance contre les impayés de loyers peuvent bénéficier du crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

40

Lorsque la propriété du logement est démembrée, seul l'usufruitier peut prétendre au crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

B. Logements concernés

50

1. Local à usage d'habitation

Seules les primes d'assurance qui ont été souscrites au titre d'un logement, c'est-à-dire d'un local à usage d'habitation (voir n°70), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt. Les locaux professionnels sont exclus du champ d'application de la mesure. Les locaux à usage mixte (à usage d'habitation et professionnel) ne peuvent pas, en principe, ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt. Toutefois, il est admis que cet avantage fiscal s'applique au montant total des primes d'assurance souscrites au titre de locaux qui sont affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie.

60

2. Logement situé en France

Dès lors que le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l' article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, il est nécessairement situé sur le territoire national (article L. 351-2 du même code), c'est-à-dire dans les départements métropolitains et les quatre départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion).

C. Location concernée

70

1. Locataire bénéficiaire de l'APL

Le logement pour lequel le contrat d'assurance est souscrit doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces conventions sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements. Leur durée ne peut être inférieure à neuf ans.

Ainsi, l'occupant du logement est une personne physique qui bénéficie de l'aide personnalisée au logement (APL) : les ressources du locataire doivent respecter certains plafonds de ressources ; le loyer doit être inférieur à un plafond fixé par chaque convention ; l'occupant doit être une personne autre qu'un ascendant ou descendant du bailleur.

L'APL peut être indifféremment versée à l'occupant lui-même ou directement au bailleur.

80

2. Location nue à titre d'habitation principale du preneur

Dès lors que le logement est donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, il doit s'agir de l'habitation principale du locataire (article L. 351-2 du même code).

En outre, toutes les conventions APL-types prévoient que les logements doivent être loués non meublés. Il s'ensuit notamment que le bénéficiaire du crédit d'impôt est en principe imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Tel n'est toutefois pas le cas des logements conventionnés qui sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole.

D. Primes d'assurance concernées

90

1. Objet du contrat

Les primes d'assurance éligibles au crédit d'impôt doivent se rapporter à un contrat qui a pour objet de prémunir le bailleur contre les impayés de loyer.

Ainsi, en cas de défaillance du locataire, ces contrats garantissent au souscripteur le paiement, pendant une certaine période, d'une indemnité d'un montant correspondant aux loyers dus par le locataire et aux charges et taxes récupérables.

Ces contrats peuvent être souscrits directement par le propriétaire bailleur ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier (administrateurs de biens, notaires, etc.) dans le cadre d'un contrat de groupe souscrit au profit de sa clientèle.

Il n'est pas nécessaire que la garantie contre les impayés de loyers constitue l'objet exclusif du contrat.

Lorsque le contrat d'assurance comporte également la garantie d'autres risques (recours et défense, protection juridique, remise en état du logement en cas de détérioration du locataire, etc.), seule la fraction de la prime afférente au risque d'impayés de loyer est éligible au crédit d'impôt, sous réserve que cette fraction puisse être distinguée. Il appartient à l'organisme assureur de déterminer la fraction du montant total de la souscription acquittée par le propriétaire qui correspond au seul risque de loyers impayés.

100

2. Respect d'un cahier des charges

Les contrats d'assurance éligibles au crédit d'impôt doivent respecter le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci est établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret. L'assureur doit fournir au bailleur une attestation indiquant que le contrat d'assurance répond à ce cahier des charges (voir n° 170)

II. Détermination et modalités d'application du crédit d'impôt

A. Calcul du crédit d'impôt

1. La base du crédit d'impôt

110

La base du crédit d'impôt est constituée par le montant de la ou des primes d'assurance payées au cours de l'année d'imposition au titre de laquelle le crédit d'impôt est demandé.

Il est rappelé que seule la fraction de la prime d'assurance afférente à la garantie du risque de loyers impayés peut ouvrir droit au crédit d'impôt, sur la base de son montant réel tel qu'il apparaît, de manière distincte, sur la quittance fournie par l'assureur (voir n°90).

Lorsque le logement est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu, la base du crédit d'impôt est constituée de la part du montant de la ou des primes d'assurances payées par la société au cours de l'année d'imposition correspondant aux droits de l'associé dans cette société.

2. Le taux du crédit d'impôt

120

Le crédit d'impôt est calculé sur le montant de la prime d'assurance de garantie contre les impayés de loyers. Son taux varie en fonction de la date du paiement de la dépense.

Initialement fixé à 50 %, le taux du crédit d'impôt a été réduit à 45 % pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2011 et à 38 % pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2012, par l'effet des réductions homothétiques (« rabot ») de certains avantages à l'impôt sur le revenu de 10 % et 15 % respectivement prévues par les articles 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) et 83 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011).

Le tableau suivant récapitule les taux applicables en fonction de la date de réalisation de la dépense :

Date de réalisation de la dépense	Du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2010	Du 1er janvier au 31 décembre 2011	A compter du 1er janvier 2012
Taux	50%	45%	38%

B. Imputation et restitution du crédit d'impôt

1. Fait générateur

130

Le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par le paiement effectif de la prime d'assurance.

La circonstance que la ou les primes payées au cours de l'année d'imposition se rapportent à une période antérieure ou postérieure à cette année est sans incidence sur le bénéfice du crédit d'impôt.

2. Imputation du crédit d'impôt

140

Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle est intervenu le paiement de la prime d'assurance contre les impayés de loyers. Cette imputation s'effectue après celle des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 quater B à 200 bis, 200 octies et 200 decies A du CGI, des autres crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires dont les modalités d'imputation sont prévues par les articles 199 ter à 199 quater A du CGI.

3. Restitution du crédit d'impôt

150

Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué au contribuable.

La somme à restituer est égale, selon le cas, à l'excédent du crédit d'impôt sur le montant de l'impôt dû par le bénéficiaire ou à la totalité du crédit d'impôt lorsque le contribuable n'est pas imposable.

La restitution est effectuée d'office, au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (CERFA n°10330), que le contribuable, même non imposable, doit nécessairement souscrire dans le délai légal pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Elle est effectuée par virement sur le compte bancaire ou le compte chèque postal du contribuable si l'administration a connaissance de son identité bancaire ou postale. A défaut, elle est effectuée au moyen d'un chèque sur le Trésor.

La restitution n'est pas opérée lorsqu'elle est inférieure à 8 euros (article 1965 L du CGI).

4. Règle de non cumul

160

Le contribuable ne peut bénéficier, pour un même contrat d'assurance, du crédit d'impôt et de la déduction pour la détermination des revenus fonciers imposables, en application du a bis du 1° du I de l'article 31 du CGI, des primes d'assurance versées en garantie du risque de loyers impayés.

Cette disposition ne concerne donc que les bailleurs soumis au régime réel d'imposition des revenus fonciers. Les contribuables soumis au régime « micro-foncier » prévu à l'article 32 du CGI peuvent bénéficier du crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

La disposition de non-cumul s'apprécie au regard d'un même contrat d'assurance et non au titre d'un même logement. Elle est applicable dans les mêmes conditions lorsque le logement est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu.

En pratique, le contribuable, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une société soumise à l'impôt sur le revenu, dispose, au titre de chaque année d'imposition, d'une option pour un même contrat d'assurance entre le crédit d'impôt et la déduction des revenus fonciers.

III. Justificatifs du crédit d'impôt et remise en cause

A. Justificatifs

1. Contrat d'assurance

170

Le bailleur doit être en mesure de produire, sur demande du service, une copie du contrat d'assurance contre les impayés de loyers et de la quittance fournie par l'assureur, ainsi que tous éléments attestant de la réalité et de la date du paiement de la dépense.

En cas d'assurance collective des logements, le propriétaire doit pouvoir fournir sur demande du service un relevé des frais de gérance, ainsi que tous éléments attestant de la date du paiement de la dépense.

Dans le cadre de contrats qui comportent la garantie de plusieurs types de risques, ces documents doivent permettre d'identifier la part de la prime afférente à la garantie du risque de loyers impayés (voir n°90).

En outre, le bailleur doit être en mesure de présenter une attestation du bailleur qui précise que le contrat d'assurance contre les impayés de loyer respecte le cahier des charges mentionné au g de l' article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation.

2. Logement conventionné

180

Le bailleur doit également être en mesure de produire, sur demande du service, un justificatif attestant que le logement est conventionné, au sens de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition implique que l'occupant du logement bénéficie de l'aide personnalisée au logement (APL) au titre de l'année d'imposition pour laquelle le crédit d'impôt est demandé.

B. Remise en cause

190

Lorsque les conditions applicables pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne sont pas remplies, le crédit d'impôt est remis en cause dans les conditions de droit commun.

Il en est notamment ainsi si l'occupant du logement ne bénéficie pas de l'aide personnalisée au logement (APL).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 06/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/844-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-320-20120912