

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20-08/12/2014

Date de publication : 08/12/2014

RFPI - Revenus fonciers - Conventionnement Anah (ou « Borloo ancien ») - Conditions d'application de la déduction spécifique - Conditions de mise en location

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 2 : Encouragement à la location de logements
Chapitre 4 : Conventionnement ANAH sans travaux ('Borloo ancien')
Section 2 : Conditions d'application de la déduction spécifique
Sous-section 2 : Conditions de mise en location

Sommaire :

- I. Date de conclusion du bail
 - A. Principe
 - B. Exception
- II. Durée de location
- III. Affectation des logements
 - A. Qualité du locataire
 - 1. Notion de locataire
 - 2. Exclusion de certains locataires
 - 3. Nouveau locataire
 - a. Principe
 - b. Exception
 - B. Location effective et continue d'un logement nu
 - C. Habitation principale du locataire
 - 1. Généralités
 - 2. Non-respect de l'affectation du logement par le locataire
 - D. Logement donné en location à un organisme public ou privé
 - 1. Qualité de l'organisme public ou privé locataire
 - 2. Nature de la sous-location
 - a. Sous-location effective et continue
 - 1° Principe
 - 2° Exception

- b. Sous-location nue
 - 1° Principe
 - 2° Exception
- c. Qualité du sous-locataire
- d. Sous-location à titre d'habitation principale
- e. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

I. Date de conclusion du bail

A. Principe

1

La déduction spécifique s'applique aux baux conclus depuis le 1^{er} octobre 2006, avec un nouveau locataire.

B. Exception

10

Par exception à la règle selon laquelle le bail doit être conclu avec un nouveau locataire depuis le 1^{er} octobre 2006, la déduction spécifique peut également s'appliquer aux locations consenties à un locataire occupant déjà le logement, lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement.

Cette disposition, qui résulte des aménagements apportés par l'[article 42 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale](#), s'applique aux baux qui font l'objet d'un renouvellement depuis le 7 mars 2007.

II. Durée de location

20

Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la condition que le logement soit donné en location pendant toute la durée de la convention (sur la durée de la convention, [BOI-RFPI-SPEC-20-40-30 au III-B-1 § 90](#)). Cette durée est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du premier bail conclu par le propriétaire pour l'application de la convention.

III. Affectation des logements

A. Qualité du locataire

1. Notion de locataire

30

Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail). En outre, l'[article 1751 du code civil](#) prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, lorsque le logement sert effectivement à l'habitation du couple, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire. Il en est de même si le bail a été conclu avant le mariage.

40

Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la déduction spécifique si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté. La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne toutefois la remise en cause de l'avantage fiscal.

2. Exclusion de certains locataires

50

Pour le bénéfice de la déduction spécifique, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même, un membre de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants.

60

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que l'un des associés de cette société, un membre du foyer fiscal des associés ou encore un ascendant ou un descendant d'un des associés.

70

Il est toutefois admis que la location par la société à l'une de ces personnes au cours de la période d'engagement de location ou de conservation des parts n'entraîne la reprise de la déduction spécifique qu'à l'égard du seul associé concerné.

3. Nouveau locataire

a. Principe

80

Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la condition que la location soit consentie à une personne qui n'occupe pas déjà le logement.

b. Exception

90

Par exception à la règle selon laquelle le bail doit être conclu avec un nouveau locataire, la déduction spécifique peut également s'appliquer aux locations consenties à un locataire occupant déjà le logement, lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement.

Cette disposition qui résulte des aménagements apportés par l'[article 42 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale](#) s'applique aux baux qui font l'objet d'un renouvellement depuis le 7 mars 2007.

A la date du renouvellement du bail, l'ensemble des conditions d'application de la déduction spécifique doit être rempli. Dès lors, le propriétaire pourra donc être amené à réduire le montant du loyer par rapport à celui pratiqué dans le cadre du bail antérieur. De même, les conditions de ressources du locataire devront être appréciées à la date du renouvellement du bail. Pour plus de précisions sur les conditions d'appréciation de ressources des locataires en cas de renouvellement de bail, il convient de se reporter au [II-D-4 § 320 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#).

B. Location effective et continue d'un logement nu

100

La location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les co-indivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé.

Il en est de même des logements mis à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée, pendant la période couverte par l'engagement de location.

110

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes en vue d'une relocation du logement (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière).

A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, le service doit procéder à la remise en cause de la déduction spécifique pratiquée.

120

Par exception, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou

descendants ;

- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

C. Habitation principale du locataire

1. Généralités

130

L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal.

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du locataire ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher les raisons, d'ordre matériel, moral ou familial, qui motivent l'affectation du logement concerné à un objet autre que l'habitation principale.

La notion de logement abritant le foyer constitue une question de fait que l'administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l'impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale. Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.

140

Ainsi, les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales dans des conditions autres que celles prévues au [I-B-2-b § 180 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#) n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif.

150

La condition de location du logement à usage d'habitation principale du locataire doit être respectée non seulement au moment de la signature du bail ou le cas échéant de son renouvellement mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location. Il appartient donc au propriétaire-bailleur de s'entourer des garanties qu'il juge utiles pour s'assurer du respect de cette condition essentielle pour l'octroi ou le maintien de l'avantage fiscal. A cet égard, il convient de noter que, parmi les obligations du locataire, figure celle d'user des locaux selon leur destination.

Le fait que, dans certaines résidences, la personne physique, locataire directe du logement, bénéficie par ailleurs de prestations de nature hôtelière ou médicale ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique, si toutes les autres conditions sont remplies. Il convient notamment que :

- le local donné en location ait la nature de logement, c'est-à-dire qu'il soit conforme aux dispositions de l'[article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) à l'[article R*. 111-17 du CCH](#) ;
- le logement doit répondre aux obligations de décence prévues par le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) ;

- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé ;
- le logement soit loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui l'occupe.

Tel peut être notamment le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

2. Non-respect de l'affectation du logement par le locataire

160

Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la remise en cause de l'avantage fiscal.

Cela étant, il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :

- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière) ;
- et que le logement n'est pas donné en location à l'un de ses ascendants ou descendants ou, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un des associés.

170

Dans cette situation, il est précisé que le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal tant que la condition relative à l'affectation des locaux n'est pas remplie. En revanche, il est admis qu'il puisse bénéficier de la déduction spécifique à partir de la date à laquelle les conditions d'application de cet avantage fiscal, notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du locataire, sont à nouveau remplies.

D. Logement donné en location à un organisme public ou privé

180

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, le dispositif « conventionnement Anah » peut également s'appliquer aux logements conventionnés dont la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne lui-même en sous-location nue à usage d'habitation principale du locataire, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

190

Cette disposition s'applique aux baux conclus depuis le :

- 7 mars 2007 pour les locations ayant fait l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH du fait des aménagements résultant de l'article 32 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

- 29 décembre 2007 pour les locations ayant fait l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du CCH du fait des aménagements résultant de l'article 25 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007.

1. Qualité de l'organisme public ou privé locataire

200

Les propriétaires doivent louer exclusivement :

- à l'État ou à ses organismes (administrations de l'État, établissements publics à caractère administratif ou à caractère industriel et commercial, organismes publics, etc.) ;

- aux collectivités territoriales ou à leurs organismes (régions, départements, communes, établissements publics, etc.) ;

- aux personnes de droit privé dotées de la personnalité morale (sociétés de capitaux, sociétés de personnes, associations déclarées, etc.).

Les locations consenties aux sociétés de fait, aux sociétés en participation et, d'une manière générale, celles consenties à tous groupements dépourvus de personnalité morale ainsi qu'aux entreprises individuelles, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de la déduction spécifique.

2. Nature de la sous-location

a. Sous-location effective et continue

1° Principe

210

La sous-location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement (cf. [III-B § 100 à 120](#) sur cette notion), ce qui exclut les logements mis à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée.

2° Exception

220

Par exception aux règles relatives à la sous-location effective et continue, l'avantage fiscal peut également s'appliquer lorsque le logement est mis à disposition gratuite par l'organisme locataire. Cette condition est subordonnée à la condition que le logement concerné soit occupé par :

- une personne mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH ;

- une personne ou une famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, mentionnées au II de l'[article L. 301-1 du CCH](#) ;
- ou une personne dont la situation nécessite une solution locative de transition.

b. Sous-location nue

1° Principe

230

Le logement doit être sous-loué nu par l'organisme locataire. En conséquence, la sous-location meublée fait, en principe, perdre le bénéfice de l'avantage fiscal au propriétaire du logement.

2° Exception

240

Par exception à la règle relative à la sous-location nue, l'avantage fiscal peut également s'appliquer lorsque l'organisme locataire donne le logement en sous-location meublée. Cette exception est subordonnée à la condition que le logement concerné soit occupé par :

- une personne ou une famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, mentionnées au II de l'[article L. 301-1 du CCH](#) ;
- ou une personne dont la situation nécessite une solution locative de transition.

En tout état de cause, le logement doit être donné en location nue à l'organisme par le propriétaire du logement qui entend bénéficier de l'avantage fiscal.

c. Qualité du sous-locataire

250

L'occupant du logement doit être une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un des membres de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants. L'occupant du logement doit être, par ailleurs, titulaire d'un bail sauf dans le cas d'une mise à disposition gratuite dans les conditions précisées au **III-D-2-a-2° § 220**.

d. Sous-location à titre d'habitation principale

260

Le logement doit constituer l'habitation principale de l'occupant du logement (sur cette notion, cf. [III-C § 130 à 170](#)).

270

A cet égard, lorsque le sous-locataire réside effectivement dans le logement et y situe le centre de ses intérêts, la condition tenant à l'habitation principale est respectée quand bien même le contrat de sous-location serait conclu pour une période inférieure à l'année civile (période scolaire notamment).

e. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

280

L'organisme public ou privé ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière. Les prestations hôtelières et para-hôtelières s'entendent de celles prévues au 4° de l'[article 261 D du CGI](#), et précisées au [BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) auquel il convient de se reporter.

290

Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois services parmi les quatre suivants :

- fourniture du petit déjeuner à l'ensemble des locataires ;
- nettoyage des locaux effectué de manière régulière ;
- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- service de réception.

300

Il est toutefois admis que l'occupant du logement puisse bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières dès lors que ces dernières ne sont pas rendues par l'organisme public ou privé locataire du logement (cf. [III-C-1 § 150](#)).

La circonstance que les prestations hôtelières soient réalisées par une société, filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement, n'a cependant pas pour effet de priver le propriétaire du logement du bénéfice de l'avantage fiscal.