

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-30-20130730

Date de publication : 30/07/2013

Date de fin de publication : 21/05/2015

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

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 3 : Modalités d'application de la déduction spécifique

Sommaire :

I. Base de la déduction spécifique

A. Règles applicables à la généralité des logements conventionnés

1. Déduction spécifique calculée sur le revenu brut
2. Situation des dépendances immédiates et nécessaires
3. Situation des garages et des emplacements de stationnement

B. Cas particuliers

1. Immeuble détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés
2. Immeuble détenu en indivision

II. Taux de la déduction spécifique

A. Différents taux applicables

B. Précisions relatives à la déduction spécifique au taux de 70 %

1. Nature de la location
2. Zonage

III. Période d'application de la déduction spécifique

A. Point de départ de l'application de la déduction spécifique

B. Durée d'application de la déduction spécifique

1. Durée de la convention
2. Échéance de la convention

IV. Règles de non-cumul

A. Non-cumul avec certaines déductions des revenus fonciers

B. Non-cumul avec certaines réduction d'impôt

V. Articulation avec d'autres dispositifs

A. Articulation avec l'application du régime micro-foncier

B. Articulation avec la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier »

C. Articulation avec la réduction d'impôt pour dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs protégés (« Malraux »)

D. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI

I. Base de la déduction spécifique

A. Règles applicables à la généralité des logements conventionnés

1. Déduction spécifique calculée sur le revenu brut

1

La déduction spécifique est calculée sur le revenu brut tiré de la location du logement conventionné.

Pour plus de précisions sur la notion de revenus bruts, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-BASE-10](#).

2. Situation des dépendances immédiates et nécessaires

10

Les revenus tirés de la location de la surface des annexes et autres dépendances immédiates et nécessaires du logement conventionné (sur ce point, [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#) au I-B-1-b § 120) peuvent ouvrir droit à la déduction spécifique à la condition qu'elles soient situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement et qu'elles ne soient ni occupées par une personne autre que celle louant le logement principal ni louées à une telle personne.

En tout état de cause, la location isolée de dépendances de logements à une personne qui n'occupe pas le logement principal, n'ouvre pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

3. Situation des garages et des emplacements de stationnement

20

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, dans les conditions énoncées au [I-B-2-c-2° § 200](#) du [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#), la fraction du revenu tiré de la location de ce garage ou de cet emplacement est exclue de la base de la déduction spécifique.

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement ne peut pas faire l'objet d'un bail distinct, ce dernier n'étant pas physiquement séparé du logement ou de ses dépendances (cas de l'habitat individuel notamment), les règles de droit commun sont applicables. Ainsi, la base de la déduction spécifique ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre de la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

B. Cas particuliers

1. Immeuble détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

30

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), le contribuable bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits sur le logement concerné.

2. Immeuble détenu en indivision

40

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits dans l'indivision.

II. Taux de la déduction spécifique

A. Différents taux applicables

50

Les taux de la déduction spécifique, qui varient selon la date de conclusion du bail, la nature de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le caractère direct ou non de la location, sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Taux variables de la déduction spécifique

	Nature de la location	Convention à loyer intermédiaire (code de la construction et de l'habitation (CCH), article L. 321-4)	Convention à loyer social ou très social (CCH, article L. 321-8)
Bail conclu à compter du 1^{er} octobre 2006	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable *	Non applicable *
Bail conclu ou renouvelé à compter du 7 mars au 28 décembre 2007	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable	45 %(1)
Bail conclu ou renouvelé à compter du 29 décembre 2007 au 27 mars 2009	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	30 %(2)	45 %
Bail conclu ou renouvelé depuis le 28 mars 2009	Location directe	30 %	60 %(3)
	Location à un organisme public ou privé	30 % ou 70 %(4)	60 %(3) ou 70 %(4)

(1) Conformément aux dispositions 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.

(2) Conformément aux dispositions du I de l'article 25 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007).

(3) Conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Pour l'application du taux

de 60 %, le bail doit, par ailleurs, se rapporter à une convention conclue à compter du 28 mars 2009. A défaut, l'avantage s'applique au taux de 45 %, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

(4) Conformément aux dispositions du 4° de l'[article 50 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#). Sur les conditions d'application de la déduction spécifique de 70 %, cf. **II-B § 60 à 70**.

B. Précisions relatives à la déduction spécifique au taux de 70 %

1. Nature de la location

60

Pour le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %, le logement doit être donné en location à un organisme public ou privé :

- soit en vue de sa sous-location, meublée ou non :
- à des personnes mentionnées au II de l'[article L. 301-1 du CCH](#), c'est-à-dire à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence,
- à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;
- soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

En conséquence, lorsque le logement cesse d'être donné en location à l'organisme locataire dans les conditions susmentionnées, le contribuable ne peut plus bénéficier de la déduction spécifique au taux de 70 %.

Lorsque cet évènement survient au cours de la période d'engagement de location, le contribuable peut continuer à bénéficier du dispositif « conventionnement Anah » au taux de 30 % ou de 60 % selon la nature de la convention conclue avec l'Anah, toutes conditions étant par ailleurs remplies (sur ce point, cf. tableau au **II-A § 50**).

De même, lorsque le contribuable bénéficie de la déduction spécifique au taux de 30 %, 45 % ou 60 %, la mise en location du logement au cours de la période d'engagement de location à un organisme locataire en vue de la sous-location ou de l'hébergement des personnes susmentionnées lui ouvre droit, pour l'avenir, au bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %.

En tout état de cause, la déduction spécifique au taux de 70 % s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis l'entrée en vigueur de la [loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#), soit depuis le 28 mars 2009.

2. Zonage

70

La déduction spécifique au taux de 70 % concerne exclusivement les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté.

Pour les baux conclus du 28 mars au 30 juin 2009, la liste de ces communes est établie par l'[arrêté du 30 décembre 2008](#) publié au Journal officiel du 31 décembre 2008.

Pour les baux conclus depuis le 1^{er} juillet 2009, cette liste est fixée par l'[arrêté du 29 avril 2009](#) publié au Journal officiel du 3 mai 2009. Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application du dispositif « Scellier » prévu à l'[article 199 septuies du code général des impôts \(CGI\)](#). Les logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent donc pas droit à la déduction spécifique au taux de 70 %, y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le [décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010](#). Cet agrément n'a en effet de portée que pour l'éligibilité des logements concernés au dispositif « Scellier ».

III. Période d'application de la déduction spécifique

A. Point de départ de l'application de la déduction spécifique

80

La déduction spécifique est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention telle que définie dans le [décret n° 2010-122 du 5 février 2010](#) relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclus par l'Anah en application de l'[article L. 321-4 du CCH](#) et de l'[article L. 321-8 du CCH](#).

La prise d'effet d'une convention intervient à compter de la prise d'effet du premier bail conclu pour son application ; ce premier bail s'entend du premier contrat de bail conclu par le propriétaire lorsque la location est consentie à un nouveau locataire.

En cas de renouvellement du bail, la prise d'effet de la convention correspond à celle du bail renouvelé.

La prise d'effet du bail intervient au plus tôt dans les deux mois qui précèdent la date d'enregistrement de la demande de conventionnement. En cas de convention unique portant sur plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux, la prise d'effet de la convention s'apprécie distinctement pour chacun des logements.

B. Durée d'application de la déduction spécifique

1. Durée de la convention

90

La déduction spécifique s'applique pendant toute la durée de la convention jusqu'à son échéance (cf. toutefois [III-B-2 § 100](#)). La date d'expiration de la convention, qui est définie à partir de la date de la prise d'effet et de la durée de ladite convention, est renseignée par l'Anah sur le formulaire de la convention fournie par cette agence.

A titre indicatif, la durée minimale de la convention, qui varie selon que le logement ait ou non fait l'objet d'une subvention de l'Anah au titre du financement de travaux d'amélioration, est rappelée dans le tableau suivant :

Durée variable de la convention

	Travaux subventionnés par l'Anah	Durée minimale de convention
Convention à loyer intermédiaire (CCH, art. L. 321-4) ou convention à loyer social ou très social (CCH, art. L. 321-8)	Oui	Neuf ans
	Non	Six ans

2. Échéance de la convention

100

A l'échéance de la convention, l'avantage fiscal peut continuer à s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif, notamment celles tenant au respect du plafond de loyer, sont remplies.

Le bénéfice de l'avantage fiscal s'applique dans les mêmes conditions lorsque l'échéance intervient après une période de prorogation de la convention. A cet égard, il est rappelé que lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues par la convention, le bailleur peut demander la prolongation de la durée d'application de ladite convention, par période de trois ans. Cette prolongation de la convention doit faire, par ailleurs, l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Cette disposition, qui résulte des aménagements de l'[article 50 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) s'applique aux baux conclus depuis le 1^{er} octobre 2006, date d'entrée en vigueur du dispositif « conventionnement Anah ».

IV. Règles de non-cumul

A. Non-cumul avec certaines déductions des revenus fonciers

110

Un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois du dispositif « conventionnement Anah » et de l'une des déductions des revenus fonciers mentionnées dans le tableau suivant :

Dispositifs fonciers exclusifs du conventionnement Anah

	Périssoi	Besson neuf	Robien	Mobilité professionnelle	Besson ancien	Robien ZRR (1) Scellier ZRR (2)	Borloo neuf Scellier intermédiaire(3)
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement			Déduction spécifique des revenus fonciers			
Référence à l' article 31 du CGI	I-1°-f	I-1°-g	I-1°-h	I-1°-i	I-1°-j	I-1°-k	I-1°-l

(1) Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit à la déduction au titre de l'amortissement « Robien » prévue au h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#).

(2) et (3) Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier » prévue à l'[article 199 septuiesimes du CGI](#).

B. Non-cumul avec certaines réduction d'impôt

120

La déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut également pas être cumulée avec les réductions d'impôt suivantes :

- réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale ([CGI, art. 199 decies I](#)) ;
- réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer ([CGI, art. 199 undecies A](#)) ;
- réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire ([CGI, art. 199 novovicies](#)).

V. Articulation avec d'autres dispositifs

A. Articulation avec l'application du régime micro-foncier

130

Le régime simplifié d'imposition des revenus fonciers (« micro-foncier ») prévu à l'[article 32 du CGI](#) ne peut pas s'appliquer lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou plusieurs logements pour lequel le bénéfice de la déduction spécifique « conventionnement Anah » est demandé.

B. Articulation avec la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier »

140

Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'[article 199 septvicies du CGI](#).

Cela étant, la déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut pas être cumulée avec la déduction spécifique accordée dans le cadre du dispositif :

- « Scellier intermédiaire » prévue au I du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) (cf. également **V-A § 130**) ;
- « Scellier ZRR » prévue au k du 1° du I de l'article 31 du CGI (cf. également **V-A § 130**).

C. Articulation avec la réduction d'impôt pour dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs protégés (« Malraux »)

150

Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt « Malraux » prévue à l'[article 199 tervicies du CGI](#).

D. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI

160

Le montant de l'avantage fiscal accordé au titre de la déduction spécifique « conventionnement Anah » prévue au m du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) n'est pas pris en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'[article 200-0 A du CGI](#).