

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

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 08/12/2014

RFPI - Revenus fonciers – Conventionnement Anah (ou « Borloo ancien ») - Champ d'application du dispositif -

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 1 : Champ d'application du dispositif

Sommaire :

I. Bénéficiaires

II. Immeubles concernés

A. Caractéristiques des immeubles

1. Situation de l'immeuble

a. Cas général

b. Cas particulier de la déduction spécifique au taux de 70%

2. Immeuble à usage de logement

a. Cas général

b. Cas particulier des locaux à usage mixte

3. Ancienneté du logement

4. Nombre d'investissements ouvrant droit au bénéfice de l'avantage fiscal

B. Modalités de détention de l'immeuble

1. Immeuble détenu directement par le contribuable

2. Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

C. Cas de l'indivision

D. Cas du démembrement

III. Conventions concernées

I. Bénéficiaires

10

La déduction spécifique s'applique aux contribuables personnes physiques.

Le contribuable s'entend du foyer fiscal, qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumis à imposition commune, ainsi que des personnes à charge au sens des articles [196](#) à [196 B](#) du CGI.

20

Lorsque le logement est détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, l'avantage fiscal s'applique à l'associé personne physique de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

30

Aucune condition de domiciliation fiscale n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

II. Immeubles concernés

A. Caractéristiques des immeubles

1. Situation de l'immeuble

a. Cas général

40

Les logements doivent être situés sur le territoire métropolitain ou dans l'un des cinq départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte).

S'agissant des immeubles situés à Mayotte, la déduction spécifique ne s'applique qu'aux baux et conventions conclus à compter du 31 mars 2011, date à laquelle la collectivité de Mayotte est devenue un département d'outre-mer.

b. Cas particulier de la déduction spécifique au taux de 70%

50

Le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 % applicable, sous certaines conditions, aux baux conclus ou renouvelés à compter du 28 mars 2009 (voir également [BOI-RFPI-SPEC-20-40-30-II-B, n° 60](#)) est cependant exclusivement réservé aux logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

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 à compter depuis le 1er 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 » prévue à l'[article 199 septuies du 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 ».

2. Immeuble à usage de logement

a. Cas général

60

La déduction spécifique s'applique aux immeubles à usage de logement au sens des articles [R111-1](#) à [R*111-17 du code de la construction](#) et de l'habitation (CCH). Le bien doit par conséquent satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

Le logement doit par ailleurs répondre aux obligations de décence prévues par le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#). A ce titre, le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

La circonstance que le logement qui satisfait aux dispositions précitées soit issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

b. Cas particulier des locaux à usage mixte

70

Les locaux à usage mixte ne peuvent pas, en principe, ouvrir droit au bénéfice l'avantage fiscal. Toutefois, il est admis que la partie du logement louée à usage d'habitation ouvre droit à la déduction spécifique sous réserve que le local soit affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

Pour déterminer si cette condition est remplie, il convient de prendre en considération le rapport existant entre, d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.), d'autre part, la superficie développée totale du bien. La ventilation de la surface fait l'objet d'une note annexe qui doit être jointe à l'engagement de location.

Le respect de cette condition est apprécié local par local. En cas de location d'un immeuble comportant plusieurs locaux mixtes, ce pourcentage doit donc être apprécié pour chaque local et non au niveau de l'immeuble.

La déduction spécifique s'applique, en conséquence, sur le revenu tiré de la location du logement concerné affecté du rapport déterminé ci-dessus.

3. Ancienneté du logement

80

Aucune condition d'ancienneté n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal. En conséquence, l'avantage s'applique indifféremment aux locations de logements anciens ou neufs.

4. Nombre d'investissements ouvrant droit au bénéfice de l'avantage fiscal

90

Le nombre de logement éligible au dispositif « conventionnement Anah » n'est pas limité.

B. Modalités de détention de l'immeuble

1. Immeuble détenu directement par le contribuable

100

L'immeuble peut être détenu directement par le contribuable. Dans ce cas, les revenus provenant de la location de celui-ci doivent être imposés entre les mains du propriétaire du logement dans la catégorie des revenus fonciers pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. La déduction spécifique ne s'applique donc pas aux immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle.

Le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumis à imposition commune, ainsi que des personnes à charge au sens des articles [196](#) à [196 B du CGI](#). En conséquence, l'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

2. Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

110

L'immeuble peut également être détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI (simple niveau d'interposition entre le bénéficiaire de l'avantage fiscal et le propriétaire de l'immeuble). Il peut s'agir notamment d'une société civile immobilière de gestion, d'une société immobilière de copropriété relevant de l'[article 1655 ter du CGI](#) ou de toute autre société de personnes telles que les sociétés en nom collectif, les sociétés en participation.

En tout état de cause, les revenus tirés de la location des immeubles doivent être imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. En conséquence, les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

En revanche, lorsque ces titres sont eux-mêmes détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI dont l'activité revêt également un caractère purement civil (double niveau d'interposition entre le bénéficiaire de l'avantage fiscal et le propriétaire de l'immeuble), les membres de cette société, dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers, peuvent bénéficier de la déduction spécifique.

C. Cas de l'indivision

120

La circonstance que l'immeuble soit détenu en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique (voir toutefois [BOI-RFPI-SPEC-20-40-50, I-B, n° 20](#) sur les modalités de remise en cause en cas de cession de droit indivis).

D. Cas du démembrement

130

La circonstance que le droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts soit démembré ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique. Dans ce cas, seul l'usufruitier peut bénéficier de l'avantage fiscal, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

A cet égard, il est précisé que les revenus tirés de la location du logement doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers et que l'usufruitier ne peut céder son droit réel (usufruit) avant l'expiration de l'engagement de location ou de conservation des parts (voir toutefois [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-10, I-C, n° 80](#), en cas de transmission d'usufruit par décès).

En revanche, lorsque l'immeuble ou les parts sociales sont détenus en pleine propriété, la cession de la nue-propriété du logement ou des parts sociales pendant la période l'engagement de location ou de conservations des parts n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal.

III. Conventions concernées

140

Le dispositif « conventionnement Anah » s'applique aux propriétaires bailleurs qui donnent en location des logements à loyers maîtrisés, en application d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Il peut s'agir d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article [L321-4 du CCH](#) ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article [L321-8 du CCH](#).

La procédure de conventionnement est détaillée sur le site www.anah.fr.