

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**RFPI – Revenus fonciers – Déduction forfaitaire majorée de 60%
« Dispositif Liennemann »**

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 1 : Dispositifs "Périssol", "Besson", "Besson ancien" et "Lienemann"

Section 3 : Déduction au titre de l'amortissement 'Besson-ancien' et 'Lienemann'

Sous-section 2 : 'Lienemann'

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Personnes et immeubles concernés

1. Personnes concernées
2. Immeubles concernés

B. Affectation des logements

1. Location à usage de résidence principale
 - a. Location à une personne occupant déjà le logement
 - b. Location à un organisme sans but lucratif
 - c. Location à un organisme public ou privé pour le logement de son personnel
2. Location à caractère social
 - a. Plafond de loyer
 - 1° Plafonds applicables pour le bénéfice de la déduction spécifique
 - 2° Cas particuliers des locations conclues avec certains organismes
 - b. Plafond de ressources

II. Économie de la déduction spécifique

A. Engagement de location et de conservation des parts

1. Personnes concernées par l'engagement
2. Date de la conclusion du bail
3. Durée de la location

B. Déduction spécifique

1. Période d'application de la déduction spécifique
2. Modalités d'appréciation de la période de trois ans

C. Remise en cause de l'avantage fiscal

1. Cas de remise en cause
 2. Exceptions
 3. Modalités de remise en cause
 - D. Non-cumul avec d'autres dispositions fiscales
- III. Obligations des contribuables et des sociétés
- A. Logement donné en location par une personne physique
 - B. Logement donné en location par une société
 - C. Logement donné en location à un organisme sans but lucratif

1

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998) avait mis en place un statut du bailleur privé pour favoriser les locations de logements dans le secteur intermédiaire. L'avantage fiscal, accordé en contrepartie d'un engagement de location du logement pendant une certaine durée à usage d'habitation principale et du respect de conditions tenant au montant des loyers et des ressources du locataire, a pris la forme :

- pour les logements neufs, d'une déduction au titre de l'amortissement (dispositif « Besson neuf », cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20](#)) ;

- pour les logements anciens, pendant une période minimale de six ans, d'une majoration du taux de la déduction forfaitaire calculée sur le revenu brut foncier(jusqu'en 2005), puis d'un déduction spécifique au taux de 26 %, mentionnée au j du 1° du I de l'article 31 du CGI (dispositif « Besson ancien », cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#)).

10

Le I de l'article 11 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) a complété ce dispositif d'un étage supplémentaire destiné à favoriser la location de logements dans le secteur social (dispositif « Lienemann »).

L'avantage fiscal, qui est subordonné à des conditions de loyers et de ressources plus strictes que pour les locations du secteur intermédiaire, prend la forme, pour les logements neufs comme pour les logements anciens, d'une majoration de 14 % à 60 % du taux de la déduction forfaitaire pendant une période de trois ans reconductible. Il est subordonné à la location du logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de trois ans.

Le dispositif « Lienemann » a été supprimé à compter du 1^{er} janvier 2005, conformément à l'article 109 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

L'article 109 de la loi précitée a toutefois prévu qu'à l'issue de la période de trois ans en cours au 1^{er} janvier 2005 le propriétaire peut bénéficier, sous certaines conditions, de la déduction spécifique prévue dans le cadre du dispositif « Besson ancien » (voir II-B-1).

20

Les conditions d'application du dispositif « Lienemann » sont identiques pour la plupart à celles applicables à la location de logements anciens dans le secteur intermédiaire (dispositif « Besson ancien »), voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#).

I. Champ d'application

A. Personnes et immeubles concernés

1. Personnes concernées

30

Les personnes concernées par la déduction spécifique du dispositif « Lienemann » sont les mêmes que celles concernées par la déduction spécifique du dispositif « Besson ancien » (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#), I-A). Ainsi :

- le bénéfice de l'avantage fiscal est réservé aux contribuables dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- le logement peut être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dans la mesure où les revenus de ces immeubles sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- le démembrement de propriété du logement ou des parts ne fait pas obstacle à l'application de la déduction spécifique lorsqu'il est antérieur à l'engagement de location du logement ou de conservation des parts ;
- la location d'un logement en indivision ouvre droit au bénéfice de la mesure si toutes les conditions sont par ailleurs respectées par chacun des indivisaires.

2. Immeubles concernés

40

Tout comme le dispositif « Besson ancien », le dispositif « Lienemann » s'applique aux immeubles urbains situés en France (métropole et départements d'outre-mer) et utilisés à usage de logement (cf. [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#), I-B).

De même, le logement doit répondre à des normes minimales d'habitabilité définies par le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent. L'[article 2 quaterdecies B de l'annexe III du CGI](#) a en effet précisé que ces caractéristiques sont applicables :

- aux logements qui ouvrent droit au bénéfice de la déduction spécifique prévue par le dispositif « Besson ancien ») ;
- aux logements qui ouvrent droit au bénéfice de la déduction spécifique prévue par le dispositif « Lienemann ».

50

A la différence du dispositif « Besson ancien », le dispositif « Lienemann » concerne, à l'origine, l'ensemble des logements qu'ils soient neufs ou anciens.

Toutefois, l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a limité l'application du dispositif « Lienemann » aux seuls logements anciens.

Ainsi, ne peuvent ouvrir droit à la déduction spécifique les logements qui, à la date de conclusion du bail, réunissent les conditions pour bénéficier de l'une ou de l'autre des déductions au titre de l'amortissement prévues au f ou au g du 1° du I de l'article 31 du CGI, quand bien même le propriétaire se serait abstenu d'opter pour le bénéfice de ces déductions.

B. Affectation des logements

1. Location à usage de résidence principale

60

L'affectation des logements concernés par la déduction spécifique est la même que celle des logements concernés par le dispositif « Besson ancien » (cf. BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-C-1). Ainsi :

- la déduction spécifique est réservée uniquement aux locations non meublées à usage de résidence principale du locataire ;
- la location doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location ;
- le locataire doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne physique autre qu'un des associés, qu'un membre du foyer fiscal de l'un des associés ou qu'un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

70

Mais, à la différence du dispositif « Besson ancien » :

- le locataire peut être une personne occupant déjà le logement ;
- la location du logement peut être consentie à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées ;
- la location du logement à un organisme public ou privé pour le logement de son personnel ne peut pas bénéficier du dispositif « Lienemann ».

a. Location à une personne occupant déjà le logement

80

La déduction spécifique est applicable lorsque le bail était conclu avec une personne occupant déjà le logement à quelque titre et à quelque usage que ce soit. Tel est le cas notamment lorsque le preneur était précédemment occupant à titre précaire ou gratuit ou lorsque le bail est renouvelé ou reconduit avec le même locataire.

b. Location à un organisme sans but lucratif

90

La location du logement consentie à un organisme sans but lucratif, qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'[article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#) visant à la mise en œuvre du droit au logement, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- les organismes sans but lucratif doivent avoir été agréés par le représentant de l'État dans le département (préfet). L'obtention de cet agrément est subordonnée à la justification d'une compétence dans le domaine de l'action sociale et d'une expérience en matière d'insertion sociale ou de logement des personnes défavorisées. L'agrément est accordé pour une durée indéterminée. En cas de manquements graves de l'organisme agréé à ses obligations, et après que celui-ci a été mis en mesure de présenter ses observations, le préfet peut prononcer le retrait de l'agrément. La location du logement consentie à un centre communal d'action sociale (CCAS) visé à l'[article L 123-4 du code de l'action sociale et des familles](#), bien que n'étant pas soumis à agrément préfectoral, ouvre droit au bénéfice de la déduction forfaitaire majorée ;

- l'occupant ne peut pas être un membre du foyer fiscal du contribuable ou l'un de ses descendants ou ascendants.

100

Les personnes défavorisées mentionnées à l'[article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990](#) s'entendent de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, à accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir.

110

La loi n'exige pas qu'il s'agisse de l'habitation principale du locataire. L'occupant ne doit pas nécessairement être titulaire d'un bail. Il peut s'agir de tout occupant régulier du logement. La sous-location meublée à l'occupant par l'organisme locataire ne fait pas perdre au propriétaire qui loue son logement nu, le bénéfice de l'avantage fiscal.

c. Location à un organisme public ou privé pour le logement de son personnel

120

A la différence du dispositif « Besson ancien », la déduction spécifique n'est pas applicable en cas de location du logement à un organisme public ou privé pour le logement de son personnel.

2. Location à caractère social

130

La déduction spécifique est subordonnée à des conditions de loyers et de ressources du locataire plus strictes que pour les locations du secteur intermédiaire.

a. Plafond de loyer

140

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à celui fixé à l'article 2 duodécies A de l'annexe III au CGI (cf. I-B-2-b). Il diffère selon la zone dans laquelle se situe l'immeuble donné en location.

Remarque : Les dispositions de l'article 2 duodécies A de l'annexe III du CGI sont périmées depuis le 1^{er} janvier 2007, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2008-294 du 1^{er} avril 2008.

150

Par loyer, il convient d'entendre l'ensemble des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien. Ces dernières s'entendent notamment des prestations de services de toute nature fournies par le locataire (ménage, gardiennage,...) ou des dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire. Ne peuvent, en revanche, être regardés comme constituant un supplément de loyer les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

1° Plafonds applicables pour le bénéfice de la déduction spécifique

160

Les modalités d'application du plafonnement des loyers sont identiques à celles prévues pour le bénéfice du dispositif « Besson ancien » (cf. BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-C-2-a). Il en est ainsi notamment :

- des conditions dans lesquelles les plafonds de loyers sont relevés chaque année (CGI, annexe III, art. 2 duodécies A) ;
- des zones de situation de l'immeuble ;
- des modalités de détermination de la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer.

2° Cas particuliers des locations conclues avec certains organismes

170

Le I de l'article 2 sexdécies-0 A de l'annexe III au CGI précise que, lorsque la location est consentie à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées, le loyer mensuel du bail conclu entre le propriétaire du logement et l'organisme ainsi que le cas échéant le loyer payé à cet organisme par la personne occupant le logement, ne doivent pas excéder les plafonds définis ci-dessus.

Remarque : Ces dispositions sont périmées depuis le 11 août 2006.

b. Plafond de ressources

180

Les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 duodécies A de l'annexe III au CGI.

190

Ces plafonds sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées.

200

Les modalités d'application de ce plafonnement sont identiques à celles prévues pour le bénéfice du dispositif « Besson ancien » (cf. BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-C-2-b). Il en était ainsi notamment :

- des conditions dans lesquelles les plafonds de ressources sont révisés chaque année ;
- des ressources du locataire à prendre en compte ;
- de la composition du foyer du locataire à retenir ;
- des règles spécifiques applicables en cas de changements de situation fiscale entre l'année de référence et la mise en location.

II. Économie de la déduction spécifique

210

Pour le bénéfice de la déduction spécifique, le propriétaire doit s'engager par écrit à louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de trois ans.

Le nombre de logements pour lesquels un propriétaire peut bénéficier de la déduction spécifique n'est pas limité.

220

L'économie générale du dispositif « Lienemann » est sous réserve des précisions suivantes, identique à celui du dispositif « Besson ancien » (cf. BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-D).

A. Engagement de location et de conservation des parts

230

La déduction spécifique est subordonnée à un engagement de location du propriétaire et, lorsque ce dernier est une société de personnes, à un engagement de l'associé de conservation des parts.

1. Personnes concernées par l'engagement

240

Pour les propriétaires personnes physiques, le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à leur engagement par écrit de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de trois ans dans les conditions précédemment définies.

250

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, la possibilité pour les associés personnes physiques, imposables dans la catégorie des revenus fonciers, de bénéficier de la déduction spécifique est subordonnée à un engagement de location de la société dans les mêmes conditions.

Pour bénéficier de la déduction spécifique, chaque associé doit alors s'engager à conserver ses titres pendant trois ans. Les précisions apportées à la [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#), I-D-b sont applicables mutatis mutandis.

2. Date de la conclusion du bail

260

La déduction spécifique s'applique aux revenus retirés des locations de logements résultant de baux conclus, renouvelés ou reconduits entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2004 (voir II-B-1), quelle que soit la date d'acquisition du logement.

Le régime ne s'applique donc pas aux périodes de location en cours au 1^{er} janvier 2002. En revanche, la conclusion d'un nouveau bail avec le locataire en place, le renouvellement du bail avec le même locataire ou sa reconduction tacite permet de bénéficier de l'avantage fiscal.

270

La date de conclusion du bail s'entend normalement de celle de son enregistrement. A défaut, cette date peut être prouvée par tous moyens.

3. Durée de la location

280

La durée de location de trois ans exigée pour l'application de la déduction spécifique est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail conclu avec le locataire, de sa reconduction ou de son renouvellement.

B. Déduction spécifique

1. Période d'application de la déduction spécifique

290

Les propriétaires d'immeubles donnés en location ont pu pratiquer une déduction forfaitaire sur le montant de leur revenu brut foncier jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2005, dont le taux de droit commun était fixé à 14 %.

300

Aux termes du e du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) alors en vigueur, le taux de la déduction forfaitaire a été porté à 60 % pendant trois ans, pour les revenus tirés de la location des logements dans le secteur social (dispositif « Lienemann »).

Depuis la suppression de la déduction forfaitaire de 14 %, intervenue à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006, la déduction forfaitaire majorée de 60 % a été remplacée, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006, par une déduction spécifique au taux de 46 %, ([article 76 de la loi de finances pour 2006](#), n° 2005-1719 du 30 décembre 2005). Cette déduction était mentionnée au j du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007.

310

L'[article 109](#) de la loi de programmation pour la cohésion sociale (n° 2005-32 du 18 janvier 2005) a supprimé le dispositif « Lienemann » à compter du 1er janvier 2005. Dès lors, les contribuables qui se sont engagés entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2004 (cf. II-A-2) à louer le logement pendant trois ans pouvaient bénéficier de la déduction spécifique jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours au 1er janvier 2005, soit au plus tard jusqu'au 31 décembre 2007.

Cet engagement n'est plus susceptible d'être renouvelé à l'issue de celle-ci.

Cela étant, l'[article 109](#) de la loi de programmation pour la cohésion sociale a prévu qu'à l'issue de la période de trois ans en cours au 1^{er} janvier 2005 le propriétaire peut bénéficier, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail, de la déduction spécifique prévue dans le cadre du dispositif « Besson ancien », sous réserve de respecter les plafonds de loyer et de ressources de ce dispositif (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#)).

2. Modalités d'appréciation de la période de trois ans

320

La période de trois ans est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial du logement concerné, de sa reconduction ou de son renouvellement.

Il s'ensuit qu'il appartient au contribuable de ventiler, sous sa responsabilité, l'année au cours de laquelle débute la période de trois ans et l'année au cours de laquelle cette période prend fin, les revenus pour lesquels la déduction spécifique peut être pratiquée et ceux pour lesquels la déduction forfaitaire de droit commun ou, le cas échéant, celle prévue dans le cadre du dispositif « Besson ancien », est applicable.

Il en est de même l'année de l'expiration de la période d'application de la déduction au titre de l'amortissement prévue au g du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) (dispositif « Besson neuf »), lorsque le contribuable demande à bénéficier de la déduction spécifique (voir II-D) pour déterminer la part des revenus bénéficiant de cette déduction.

330

Sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du locataire soient remplies, la déduction spécifique demeure applicable en cas de changement de titulaire du bail.

C. Remise en cause de l'avantage fiscal

1. Cas de remise en cause

340

La déduction spécifique de 46% (ou, pour les revenus antérieurs à 2006, la différence entre la déduction forfaitaire majorée et celle de droit commun) fait l'objet d'une reprise lorsque le bénéficiaire ne respecte pas son engagement. Il en est notamment ainsi lorsque :

- le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés, ne respecte pas l'engagement de louer le logement nu pendant trois ans à usage d'habitation principale. Cette rupture de l'engagement peut être constituée par une interruption de la location pendant cette période d'une durée supérieure à celle admise (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-C-1-a](#)) ou par une location à un usage autre que l'habitation (changement d'affectation du logement par le propriétaire ou par le locataire pendant la période de trois ans) ;

- le locataire du logement ne remplit pas les conditions de ressources à la date de conclusion du bail ;

- le plafond de loyer n'est pas respecté durant l'ensemble de la période ;

- le propriétaire du logement le loue à une personne autre que celles autorisées par la loi (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, I-C-1-b](#)). La location par une société à un associé, un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant de l'un des associés entraîne la remise en cause de la déduction forfaitaire majorée pour l'ensemble des associés. Il est toutefois admis de limiter la remise en cause de cette déduction au seul associé dont le locataire du logement est un ascendant ou un descendant et pour l'imposition des revenus de ce seul logement ;

- le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés, cède le logement pendant la période couverte par l'engagement de location. En effet, la cession du logement entraîne soit la résiliation du bail soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. Cette cession peut prendre la forme d'une vente, de la cession d'un droit indivis d'une donation, d'un échange ou d'un apport en société.

En cas de démembrement du droit de propriété du logement pendant la période couverte par l'engagement de location, il convient de distinguer selon que le propriétaire, personne physique ou morale, cède :

- la nue-propriété de l'immeuble : sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, le propriétaire devenu usufruitier peut continuer à bénéficier de la déduction forfaitaire majorée. Il en est ainsi en cas de donation avec réserve d'usufruit ;

- l'usufruit de l'immeuble : le transfert de l'usufruit constitue un cas de non respect de l'engagement de location. L'avantage fiscal dont a bénéficié le propriétaire est remis en cause ;

- le logement qui fait l'objet de la déduction forfaitaire majorée est inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle au cours de la période de trois ans ;

- le porteur de parts de la société propriétaire du logement ne respecte pas son engagement de conserver les parts : il les vend, les donne (y compris donation avec réserve d'usufruit), les apporte en

société, les inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle, les échange ou en démembre la propriété. Le démembrement du droit de propriété de tout ou partie des droits sociaux, qu'il résulte de la transmission à titre gratuit ou onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des parts ou encore d'une donation avec réserve d'usufruit, constitue une cession de ces parts et, si elle intervient pendant la période couverte par l'engagement de conservation des parts, un cas de non respect de cet engagement.

2. Exceptions

350

Il convient, sur ce point, de se reporter à [BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-60](#), II-B.

3. Modalités de remise en cause

360

En cas de remise en cause de l'avantage fiscal (déduction spécifique à compter de 2006, déduction forfaitaire majorée jusqu'en 2005,), la déduction et le supplément de déduction pratiqué , y compris au titre d'années prescrites, font l'objet d'une reprise au titre de l'année de rupture de l'engagement ou de cession du logement ou des parts sociales. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou de la cession du logement ou des titres.

Les suppléments de déduction repris constituent un revenu net foncier (toutes les charges ayant été antérieurement déduites) qui est rapporté au revenu net foncier de l'année au titre de laquelle est intervenu le fait qui motive la remise en cause. Si le contribuable ne perçoit plus de revenus fonciers au titre de cette année, le supplément de déduction est rapporté au revenu net global de l'année. Les droits supplémentaires sont assortis de l'intérêt de retard prévu par l'[article 1727 du CGI](#) et, en cas de manquement délibéré ou de manœuvres frauduleuses du contribuable, de l'application des majorations prévues aux [a et c de l'article 1729 du CGI](#).

D. Non-cumul avec d'autres dispositions fiscales

370

Les logements au titre desquels est pratiquée la déduction spécifique prévue dans le cadre du dispositif « Lienemann » sont exclus du régime déclaratif spécial mentionné à l'[article 32 du CGI](#) (régime dit « micro-foncier »).

De même, un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la déduction spécifique et la réduction d'impôt mentionnée à l'[article 199 undecies A du CGI](#).

380

Lorsque l'option pour le régime de la déduction au titre de l'amortissement prévu au [g du 1° du I de l'article 31 du CGI](#) a été exercée, la déduction spécifique ne peut être pratiquée.

III. Obligations des contribuables et des sociétés

390

Les obligations des contribuables qui entendent bénéficier du dispositif « Lienemann » et les obligations des sociétés dont les titres ouvrent droit à cet avantage ont été définies par le [décret n° 2002-1296 du 24 octobre 2002](#) pris pour l'application de l'article 31 du code général des impôts, relatif aux locations de logements sociaux et aux normes d'habitabilité des logements intermédiaires et sociaux donnés en location.

A. Logement donné en location par une personne physique

400

Pour le bénéfice de la déduction spécifique, les contribuables étaient tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction forfaitaire majorée :

- une note annexe, établie conformément au modèle défini par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
 - l'adresse, la date d'acquisition ou d'achèvement du logement concerné et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
 - le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
 - l'engagement de louer le logement non meublé, pendant une durée de trois ans au moins, à des personnes qui en font leur habitation principale ;
- une copie du bail ;
- une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire établi au titre de la période de référence.

410

En cas de changement de locataire au cours de la période couverte par l'engagement de location, le contribuable joignait à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

420

Le contribuable qui souhaitait bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au delà de la période couverte par son engagement initial, sans changement de locataire, n'était tenu à aucune obligation déclarative spécifique.

430

Lorsque le contribuable demandait le bénéfice de la déduction forfaitaire majorée pour plusieurs logements, il devait satisfaire à ces obligations déclaratives pour chaque logement.

B. Logement donné en location par une société

440

L'article 3 du décret n° 2002-1296 du 24 octobre 2002 a rendu applicable aux sociétés, propriétaires, de logements qui demandent le bénéfice de la déduction spécifique, l'article 2 septdecies de l'annexe III au CGI, qui prévoit les obligations déclaratives des sociétés propriétaires pour le bénéfice du dispositif « Besson ancien ». L'article 4 du décret n° 2002-1296 du 24 octobre 2002 a rendu applicable l'article 2 octodécies de l'annexe III au CGI qui prévoit les obligations déclaratives de leurs associés (voir BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10, II-B).

450

Il est toutefois précisé que l'engagement de location souscrit par la société propriétaire a dû être joint à la déclaration du résultat de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction forfaitaire majorée. De même, l'engagement de conservation des titres souscrit par l'associé a dû être constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location au locataire ouvre droit pour la première fois à la déduction forfaitaire majorée.

C. Logement donné en location à un organisme sans but lucratif

460

Les contribuables qui donnaient en location un logement à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées (voir I-B-1-b) ont dû joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction forfaitaire majorée :

- a. la note annexe prévue au III-A complétée du nom du sous-locataire ou de l'occupant et des nom et adresse de l'organisme ;
- b. une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- c. le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire établi au titre de la période de référence ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

470

Si le bail ou le contrat de sous-location n'est pas signé à la date de la déclaration précitée, une copie du bail conclu avec l'organisme locataire et le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire (documents précédemment énumérés doivent être joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail ou le contrat de sous-location est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location.

480

Lorsque l'immeuble appartient à une société, les obligations définies précédemment incombent à cette société.