

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 11/06/2015

RFPI – Revenus fonciers – Conventionnement ANAH sans travaux (« Borloo-ancien »)

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')

1

L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) a mis en place une déduction spécifique des revenus fonciers en faveur des 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).

10

Codifié au m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), ce dispositif, appelé « conventionnement Anah » ou encore « Borloo ancien », s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. Il peut s'agir d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L321-8 du même code.

L'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009), dite "loi MOLLE", prévoit que le bénéfice de l'avantage fiscal peut continuer à s'appliquer après l'échéance de la convention, jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions d'application de l'avantage fiscal.

20

Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à l'engagement du propriétaire du logement de louer le logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant toute la durée de la convention, à une personne autre qu'elle-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants.

Pendant toute la durée de la convention, le loyer mensuel ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui varient selon la nature de la convention et le lieu de situation du logement concerné. Les locataires doivent par ailleurs satisfaire à certaines conditions de ressources.

30

Le dispositif « conventionnement Anah » s'applique aux baux conclus depuis le 1er octobre 2006 avec un nouveau locataire.

[L'article 42 de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale](#) (n° 2007-290 du 5 mars 2007) a ceprndant étendu le dispositif aux locations consenties à une personne occupant déjà le logement lorsqu'il s'agit d'un renouvellement du bail. Cette disposition s'applique aux baux qui font l'objet d'un renouvellement depuis le 7 mars 2007.

40

L'article [32](#) de la loi instituant le droit au logement opposable précitée a étendu par ailleurs le dispositif aux locations qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social qui sont consenties à un organisme de droit public ou privé en vue du logement ou de l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière. Cette disposition s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis le 7 mars 2007.

50

[L'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007](#) (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007) a étendu quant à lui le dispositif aux locations consenties à un organisme public ou privé dans les mêmes conditions lorsqu'elles font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire. Cette disposition s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis le 29 décembre 2007.

60

La déduction spécifique est calculée sur le revenu brut tiré de la location du logement conventionné. Son taux est fixé à :

- 30 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire ;
- 45 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social. Ce taux est porté à 60 % pour les conventions conclues à compter du 28 mars 2009 pour lesquelles un bail est conclu ou renouvelé à compter de cette même date, du fait des aménagements apportés par l'article 49 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée.

[L'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) du 25 mars 2009 précitée a porté le taux de l'avantage à 70 % pour les logements conventionnés dans le secteur intermédiaire, social ou très social qui sont donnés en location à un organisme public ou privé à la condition que cet organisme donne en sous-location le logement à des personnes mentionnées au II

de [l'article L301-1 du CCH](#), à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou que l'organisme héberge ces mêmes personnes.

Le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 % s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis le 28 mars 2009.

70

Enfin, [l'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement](#) (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) a mis fin à la possibilité pour les bailleurs de bénéficier pour la première fois du dispositif « Besson ancien » prévu au [j du 1° du I de l'article 31 du CGI](#) pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.

Cela étant, les propriétaires-bailleurs qui ont conclu un bail avant le 1er octobre 2006 dans le cadre du dispositif « Besson-ancien » peuvent, sous certaines conditions, continuer à bénéficier de cet avantage après cette date. Il convient, sur ce point, de se reporter au [BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10](#), I-F.

80

Seront successivement abordés :

- le champ d'application de la déduction spécifique (section 1 [BOI-RFPI-SPEC-20-40-10](#)) ;
- les conditions d'application de la déduction spécifique (section 2 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20](#)) : engagement de location, de conservation des parts (sous-section 1 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-10](#)), conditions de mise en location (sous-section 2 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20](#)) et plafonds de loyer et de ressources des locataires (sous-section 3 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30](#)) ;
- les modalités d'application de la déduction spécifique (section 3 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-30](#)) ;
- les obligations des contribuables et des sociétés (section 4 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-40](#)) ;
- la remise en cause de la déduction spécifique (section 5 : [BOI-RFPI-SPEC-20-40-50](#)).