

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-40-50-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**RFPI - Revenus fonciers – Conventionnement Anah (ou « Borloo
ancien ») - Remise en cause 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 5 : Remise en cause de la déduction spécifique

Sommaire :

I. Cas de remise en cause

A. Non respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location

B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation des parts

II. Modalités de remise en cause

I. Cas de remise en cause

1

La déduction spécifique obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :

- non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location (**A**);

- cession, pendant la période d'engagement de location, des logements au titre desquels le contribuable a bénéficié de la déduction spécifique ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation des parts (**B**).

A. Non respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location

10

Cas de remise en cause	Exceptions
------------------------	------------

Le logement ne fait pas l'objet d'une convention à loyer intermédiaire (CCH, art. L321-4) ou d'une convention à loyer social ou très social (CCH., art. L321-8)	Aucune
Résiliation de la convention à l'initiative de l'Anah, notamment en cas d'inexécution des engagements de location du bailleur	En cas de résiliation de la convention à l'initiative de l'Anah, l'avantage fiscal est en principe remis en cause. Par exception, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause : - lorsqu'une convention avec travaux est conclue concomitamment à la résiliation d'une convention sans travaux ; - lorsqu'une convention à loyer social ou très social est conclue concomitamment à la résiliation d'une convention à loyer intermédiaire ; Aucune autre exception à la remise en cause du bénéfice de l'avantage fiscal n'est admise.
Utilisation du logement par son propriétaire, pendant la période d'engagement de location	Aucune
Interruption de location pour une durée supérieure à celle admise (voir BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20, III-B, n° 110)	Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune : - est atteint d'une invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire) ; - fait l'objet d'une rupture de son contrat de travail à l'initiative de l'employeur. Il s'agit des salariés licenciés ou mis à la retraite ; - décède.
Mise en location du logement à des personnes autres que celles autorisées	Aucune. 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.
Changement d'affectation du logement à un locataire qui ne satisfait pas aux conditions de ressources	Une exception est prévue lorsque le changement d'affectation du logement est imputable au locataire (voir BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-20, III-C-2)
Mise en location du logement à un locataire qui ne satisfait pas aux conditions de ressources	Aucune
Dépassement du plafond de loyer pendant la période d'engagement de location	Aucune

B. Cession du logement pendant la période d'engagement de location ou cession des titres pendant la période d'engagement de conservation des parts

20

Cas de remise en cause	Exceptions
------------------------	------------

Mutation à titre gratuit de la pleine propriété ou de l'usufruit	Lorsque le transfert de la propriété du bien, des titres ou la transmission de leur usufruit résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire en plein propriété peut demander la reprise du dispositif à son profit. La déduction spécifique obtenue par le couple soumis à imposition commune avant le décès de l'un d'entre eux n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise du dispositif à son profit (voir également BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-10 , I-C-1)
Mutation à titre onéreux de la pleine propriété ou de l'usufruit	Les exceptions prévues en cas d'interruption de location pour une durée supérieure à celle admise exposées au n° 10 sont applicables. En toute hypothèse, lorsque la mutation à titre onéreux de la pleine propriété ou de l'usufruit intervient pendant la période d'engagement de location, l'acquéreur ne peut bénéficier de la déduction spécifique pour la durée de la convention restant à courir à compter de la date de la cession. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le nouveau propriétaire doit donc nécessairement conclure une nouvelle convention avec l'Anah.
Cession de droit indivis	Lorsque l'évènement à l'origine de l'indivision intervient entre la date de souscription de l'engagement de location ou de conservation des parts et son expiration, la déduction spécifique est remise en cause sous réserve des exceptions prévues en cas d'invalidité, de décès ou de licenciement mentionnées au I-A ci-dessus. En toute hypothèse, l'avantage cesse de s'appliquer pour l'avenir, y compris lorsque l'indivision résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. En effet, si le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant titulaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.
Echange ou apport en société	Aucune
Inscription du logement ou des titres à l'actif d'une entreprise individuelle	Aucune

II. Modalités de remise en cause

30

La survenance d'un événement entraînant la déchéance de la déduction spécifique entraîne une remise en cause de l'avantage fiscal.

Les modalités de remise en cause du régime diffèrent selon que celles-ci ont pour origine le non-respect des conditions d'application du dispositif au cours d'une période d'engagement de location initiale ou au cours d'une période de location prorogée :

	Modalités de remise en cause
Non-respect des conditions au cours d'une période initiale d'engagement de location	Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite est majoré du montant de cette déduction. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année de la survenance de l'évènement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la déduction spécifique est assimilé à une insuffisance de déclaration.
Non-respect des conditions au cours d'une période prorogée d'engagement de location	Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite, est majoré du montant de la déduction pratiquée au cours de la période triennale de prorogation concernée. Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise, soit au plus tard avant le 31 décembre de la troisième année de la survenance de l'évènement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la déduction spécifique est assimilé à une insuffisance de déclaration.

50

En cas de remise en cause de la déduction spécifique pour non-respect des conditions initiales ou au cours de la période d'engagement de location, le complément de droit exigible est, en principe, assorti des pénalités prévues aux articles [1727](#) et [1758 A](#) du CGI et, le cas échéant, des sanctions prévues à l'[article 1729 du même code](#).