

28 Un nouveau dispositif prend le relais du « Borloo ancien » et du « Besson ancien »

Loi art. 46

1 L'article 46 de la loi crée un nouveau dispositif destiné à favoriser l'offre locative intermédiaire. Il prévoit, en effet, qu'à compter de l'imposition des revenus de 2017, les propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pourront bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers. Ce nouveau régime, auquel le ministre du logement donne son nom, est codifié à l'article 31, I-1^o du CGI.

Le « Cosse ancien » a ainsi vocation à se substituer aux dispositifs existants « Borloo ancien » et « Besson ancien » qui sont corrélativement progressivement supprimés.

Selon l'exposé des motifs, la mise en place de ce dispositif vise à tirer les conséquences des limites des régimes existants, le « Besson ancien » n'ayant plus d'effet sur le développement de l'offre locative dans le secteur intermédiaire et le « Borloo ancien » ne permettant pas de cibler les zones où le marché locatif est tendu.

Le « Cosse ancien », nouveau dispositif d'incitation à la mise en location de logements anciens

2 Le nouveau régime permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah de bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers dont le taux varie de 15 % à 70 % selon le niveau de tension du marché locatif dans la zone considérée et selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social. Le taux de déduction spécifique atteint 85 % lorsque le logement est confié à un organisme agréé, dans le cadre d'une intermédiation locative, en vue d'une location « solidaire ».

A noter Le dispositif reprend de nombreuses caractéristiques et conditions d'application du régime « Borloo ancien ». Le législateur a toutefois voulu recentrer l'avantage fiscal sur les logements situés dans les zones les plus tendues et le renforcer pour les locations sociales et très sociales et pour l'intermédiation locative avec des taux de déduction plus élevés.

Bénéficiaires

3 Le dispositif est réservé aux contribuables dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers**. Il s'agit donc des propriétaires d'immeubles, **personnes physiques** ou **associés** de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI, sociétés transparentes). Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre du patrimoine privé du contribuable.

Locations concernées

4 Ouvrent droit à l'avantage fiscal les **logements neufs ou anciens**, loués **nus** et **affectés à l'habitation principale** du locataire.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du **foyer fiscal**, un **ascendant** ou un **descendant** du contribuable ou une **personne occupant déjà** le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Si le logement est la propriété d'une société, il ne peut pas être donné en location à l'un de ses **associés** ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En outre, lorsque le logement est détenu par une société, les associés doivent conserver leurs parts pendant la même durée.

Ces conditions sont également exigées pour le bénéfice du « Borloo ancien ».

A noter En pratique, comme son prédécesseur le « Borloo ancien », ce régime devrait intéresser essentiellement les bailleurs de **logements anciens** dès lors que les investissements réalisés dans le neuf dans le secteur intermédiaire sont susceptibles de bénéficier d'avantages fiscaux plus importants dans le cadre du régime « Duflot-Pinel ».

5 Comme dans le cadre du « Borloo ancien », le dispositif est applicable aux logements conventionnés dont la **location** est consentie à un **organisme public ou privé** qui le destine à l'**hébergement à usage de résidence principale** de personnes physiques autres que le propriétaire du logement, son conjoint, un des membres de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants, à la condition que l'organisme ne fournisse **aucune prestation hôtelière ou parahôtelière**. Cette possibilité est ouverte aussi bien aux baux conclus dans le secteur social ou très social qu'à ceux conclus dans le secteur intermédiaire. Elle l'est également en cas d'intermédiation locative, c'est-à-dire de location du logement à un organisme agréé en vue de l'hébergement de personnes en difficulté, le taux de déduction étant en ce cas plus important.

Mais – et c'est une nouveauté par rapport au « Borloo ancien » – le dispositif est également ouvert à l'intermédiation locative avec **mandat de gestion à une agence immobilière à vocation sociale**.

6 Dans le cadre de l'intermédiation locative, les propriétaires doivent louer ou donner mandat de gestion exclusivement à un organisme public ou privé titulaire de l'**agrément** délivré par la préfecture **relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale** prévu à l'article L 365-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'intermédiaire social donne alors le **logement** en location ou **sous-location, meublée ou non**, à des **personnes en difficulté** ou le met à **disposition gratuite** de ces personnes. Il peut s'agir de personnes ou de familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH art. L 301-1, II) ou de personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

7 Les logements doivent être situés dans des communes classées par arrêtés des ministres chargés du budget et du logement dans les **zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements** locatifs. Ces zones correspondent aux zones **A bis, A, B1 et B2** retenues pour l'application du dispositif « Duflot-Pinel » (IRPP-IV-117100 s.).

Les logements situés dans la **zone C** sont exclus du dispositif sauf en cas d'intermédiation locative.

A noter Cette condition de localisation du logement dans les zones tendues constitue une différence majeure avec le dispositif « Borloo ancien » qui s'applique sur l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer (sauf en cas d'intermédiation locative, auquel cas le logement doit être situé en zones A bis, A, B1 et B2).

Conventionnement avec l'Anah

8 Comme dans le cadre du « Borloo ancien », le dispositif est réservé aux logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah, soit dans le **secteur intermédiaire** (CCH art. L 321-4), soit dans le **secteur social ou très social** (CCH art. L 321-8).

Cette convention doit être conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

La convention doit être conforme à des **conventions types** téléchargeables sur le site www.anah.fr.

Plafonds de loyer et de ressources

9 Le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder certains **plafonds** qui diffèrent selon la nature de la convention conclue avec l'Anah et le lieu de situation du logement concerné. Ces plafonds seront **fixés par décret**.

A noter Selon le rapport de la commission des finances du Sénat, ces plafonds devraient être proches de ceux actuellement applicables pour le « Borloo ancien », sauf en zone A bis où ils pourraient être un peu plus élevés (Rapport Sén. n° 214).

Pour le **conventionnement intermédiaire**, les plafonds resteraient ainsi alignés sur ceux applicables dans le dispositif « Duflot-Pinel » (IRPP-IV-119500 s. et IRPP-IV-120200 s.). Pour le **conventionnement social**, les plafonds de loyers seraient inférieurs de 10 % environ par rapport à ceux retenus pour l'octroi des prêts locatifs sociaux (PLS). Pour le **conventionnement très social**, ils seraient proches de ceux retenus pour l'octroi des prêts locatifs à usage social (Plus).

Avantage fiscal

10 L'avantage fiscal revêt la forme d'une **déduction spécifique**, dont le **taux** varie selon le lieu de situation du logement et le type de conventionnement.

Pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (**zone B2**), ce taux s'élève à :

- 15 % en cas de location dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur intermédiaire ;
- 50 % en cas de location dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur social ou très social.

Pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (**zones A bis, A et B1**), ce taux s'élève à :

- 30 % en cas de location dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur intermédiaire ;
- 70 % en cas de location dans le cadre d'une convention conclue dans le secteur social ou très social.

Enfin, ce taux est de **85 %** pour les logements – quelle que soit leur localisation – loués, dans le secteur intermédiaire, social ou très social, à un organisme public ou privé agréé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées (voir n° 6).

Le tableau ci-dessous établit une **comparaison** entre les dispositifs « **Cosse ancien** » et « **Borloo ancien** ».

	Zone	Conventionnement à loyer intermédiaire	Conventionnement à loyer social et très social	Intermédiation locative pour les personnes défavorisées
Dispositif « Cosse ancien »	A bis/A	30 %	70 %	85 %
	B1			
	B2	15 %	50 %	
	C	-	-	
Dispositif « Borloo ancien »	A bis/A	30 %	60 %	70 %
	B1			
	B2			
	C			-

11 La déduction spécifique est calculée sur le **revenu brut** tiré de la location du logement ayant fait l'objet du conventionnement et s'ajoute aux frais et charges déductibles dans les conditions de droit commun.

12 La déduction spécifique est pratiquée à **compter de la date d'effet de la convention** et pendant toute sa durée d'application.

La prise d'effet d'une convention intervient à compter de la prise d'effet du **premier bail** conclu pour son application. 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.

La durée de la convention est de **six ans** ; elle est portée à **neuf ans** en cas de travaux subventionnés par l'Anah.

A l'échéance de la convention, la déduction spécifique continue de s'appliquer **jusqu'à la date fixée pour le renouvellement du bail**, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif, notamment celle relative au montant du 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**.

Lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues par la convention, le bailleur peut, en effet, demander la prolongation de la durée d'application de ladite convention, par périodes de **trois ans**.

A noter La durée de l'avantage fiscal est donc, comme dans le cadre du « Borloo ancien », alignée sur la durée du bail et non sur celle de la convention.

13 Le **non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location ou la cession du logement** (ou des parts sociales) pendant la période d'engagement de location (ou de conservation) entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite est alors majoré du montant de cette déduction.

Toutefois, aucune réintégration n'est effectuée en cas d'**invalidité** correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L 341-4 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), de **licenciement** ou de **décès** de l'un des époux soumis à imposition commune.



A noter On peut penser que lorsque l'événement entraînant la déchéance du régime intervient **au cours d'une période prorogée** d'engagement de location, seules les déductions pratiquées au cours des trois années concernées sont remises en cause.

Articulation avec d'autres dispositifs

14 La déduction spécifique ne peut pas, en principe, se cumuler, pour un même logement, avec un autre régime fiscal prévu en faveur de l'investissement locatif. Aucune exclusion n'est toutefois prévue avec la réduction d'impôt applicable aux opérations de restauration immobilière « Malraux » (prévue à l'article 199 ter viciés du CGI).

La déduction ne peut en particulier pas se cumuler avec les régimes Duflo-Pinel (IRPP-IV-115000 s.), Scellier (IRPP-IV-85000 s.), Robien (FONC-VII-300 s.), Borloo (FONC-VII-7000 s. et 8000 s.), Besson (FONC-VII-11400 s.) et Périssol (FONC-VII-16000 s.) ou encore avec la réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer (DC-IV-23050 s.).

Aux termes de l'article 31, I-1^o du CGI, la déduction spécifique n'est pas non plus applicable aux **immeubles historiques** et assimilés visés à l'article 156, I-3^o du CGI. Sont visés les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire et les immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine.

15 Le dispositif est, par ailleurs, incompatible avec l'application du régime du **micro-foncier** prévu par l'article 32 du CGI.

Entrée en vigueur

16 L'article 46, II de la loi prévoit que le dispositif s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2017.

Transition entre le « Cosse ancien » et les régimes « Borloo ancien » et « Besson ancien »

17 Compte tenu de la mise en place du régime « Cosse ancien », l'article 46, III de la loi met fin aux dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien » qui vont s'éteindre progressivement.

18 On rappelle que le dispositif « **Besson ancien** » (remplacé par le dispositif « Borloo ancien » par l'article 39 de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement) est resté applicable pour les baux conclus avant le 1^{er} octobre 2006 et qu'il était jusqu'à présent possible de le proroger indéfiniment par périodes triennales, y compris avec un nouveau locataire, tant que les conditions d'application restaient remplies. L'article 46, II de la loi prévoit que le régime continue à s'appliquer jusqu'au terme de chaque période triennale ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2017. En supprimant ainsi toute possibilité de prorogation, la déduction fiscale ne pourra plus s'appliquer au-delà du 31 décembre 2019.

19 S'agissant du « **Borloo ancien** », l'article 46, III de la loi prévoit qu'il continue de s'appliquer aux conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2017 pour lesquelles la **demande de conventionnement** a été réceptionnée par l'Anah **au plus tard le 31 janvier 2017**.

Pour les demandes de conventionnement adressées à l'Anah avant la fin janvier 2017, le propriétaire a donc éventuellement le **choix** du régime entre « Borloo ancien » et « Cosse ancien » (sauf pour les logements situés en zone C : voir n^o 10).



FONC-VII-8000 s. ; MF n^{os} 27800 s.

TEXTE

Article 46. – I. – Le 4 du I de la sous-section 1 de la section II du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} de la première partie du livre 1^{er} du CGI est ainsi modifié :

1^o Le 1^o du I de l'article 31 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du quatrième alinéa et du 1 du g est supprimée ;
b) Le quatrième alinéa et la dernière phrase du 1 du h sont supprimés ;
c) Les deux derniers alinéas du j sont supprimés ;

d) Le m est ainsi modifié :

– la première phrase des premier et deuxième alinéas est complétée par les mots : « et conclue au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

– au quatrième alinéa, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « et conclues au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

– à la première phrase des sixième et septième alinéas, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « et conclue au plus tard le 31 décembre 2016 » ;

e) Il est ajouté un o ainsi rédigé :

« o) 1. Une déduction fixée :

A. – Pour les logements situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements :

– à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L 321-4 du Code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

– à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L 321-8 du même Code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

B. – Pour les logements situés dans des communes autres que celles mentionnées au A du présent I, à 85 % des revenus bruts des logements donnés en mandat de gestion ou en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L 321-4 ou L 321-8 dudit Code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 et à la condition que cette location ou ce mandat soit conclu avec un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L 365-4 du même Code, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L 301-1 du même Code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

2. La déduction mentionnée au 1 du présent o s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée.

3. Les taux de 15 % et 50 % mentionnés au A du 1 du présent o sont respectivement portés :

A. – A 30 % et 70 % des revenus bruts, lorsque les logements sont situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ;

B. – Ou à 85 % des revenus bruts, lorsque les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L 365-4 du Code de la construction et de l'habitation, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L 301-1 du même Code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

4. Le bénéfice de la déduction prévue au 1 du présent o est subordonné à l'engagement du contribuable ou de la société propriétaire de louer le logement nu pendant toute la durée d'application de la convention à usage d'habitation principale.

Cet engagement prévoit que :

A. – Le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement ;

B. – La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

5. Pour le bénéfice des déductions prévues au présent o, lorsqu'elle fait l'objet de l'une des conventions mentionnées au 1 du présent o, la location du logement consentie dans les mêmes conditions à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière. Un décret précise les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant, ainsi que les conditions de cette location.

6. Lorsque, à l'échéance de l'une des conventions mentionnée au 1 du présent o, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité conformément à l'article 10 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts prévues au présent o est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location tant que le même locataire reste en place et que toutes les

conditions, notamment celle relative au montant du loyer, sont remplies.

7. En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au présent o ou de cession du logement ou des parts sociales, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de l'engagement ou la cession survient à la suite de l'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L 341-4 du CSS, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

8. Les dispositions du présent o sont exclusives de celles prévues aux f à m du présent 1° et aux articles 31 bis, 199 decies I, 199 undecies A, 199 septvicies et 199 novovicies du présent Code. Elles ne sont pas non plus applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine », mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. » ;

2° Au f du 2 de l'article 32, les mots : « i, au m ou au n » sont remplacés par les mots : « m ou au o ».

II. – Les a à c et e du 1° et le 2° du I du présent article s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2017. Toutefois, le j du 1° du I de l'article 31 du CGI continue de s'appliquer, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du I du présent article, jusqu'au terme de chaque période triennale ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2017.

III. – Le m du 1° du I de l'article 31 du CGI continue de s'appliquer, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du I du présent article, aux conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2017 pour lesquelles la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'Agence nationale de l'habitat au plus tard le 31 janvier 2017.