

Location d'un logement

Avantage et inconvénients

du dispositif « Borloo » ancien

Vous vous apprêtez à mettre en location en logement, ou bien encore, le bail d'habitation de votre locataire arrive bientôt au terme d'une période de trois ans ? Il est peut-être intéressant pour vous de soumettre les loyers de cette location au régime fiscal du « Borloo » ancien, lequel permet de bénéficier d'une déduction spécifique de 30 %. Cela suppose toutefois de bien maîtriser le dispositif, et de ne pas être rebuté par les formalités à accomplir. En effet, la mise en œuvre du Borloo ancien suppose notamment la signature préalable d'une convention avec l'Anah.

1 Rappel des différents régimes d'imposition des revenus fonciers

► **Micro-foncier et régime réel d'imposition.** Dès lors qu'ils ne dépassent pas 15 000 € en 2008, et que les biens loués ne bénéficient d'aucun régime fiscal particulier, les loyers perçus par le bailleur sont soumis de plein droit au régime du micro-foncier. Ce régime ouvre droit à un abattement forfaitaire de 30 % qui couvre toutes les charges : aucune autre déduction n'est admise. Lorsque les loyers sont supérieurs à 15 000 €, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique. Dans ce régime, le bailleur peut déduire pour leur montant réel certaines charges et travaux. Les

bailleurs dont les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 € peuvent toutefois opter pour le régime réel d'imposition, s'ils y ont intérêt. C'est le cas lorsque les charges qu'ils peuvent déduire (travaux, intérêts d'emprunt...) représentent plus de 30 % du montant des loyers.

► **Incompatible avec l'application du micro-foncier, le dispositif Borloo ancien implique d'être soumis au régime réel d'imposition :** le propriétaire disposant de moins de 15 000 € de revenus fonciers, et pouvant donc bénéficier de l'abattement forfaitaire de 30 % au lieu du régime réel d'imposition, doit rester dans le régime du micro-foncier et ne pas opter pour le Borloo ancien, sauf à faire ses calculs si des travaux

importants sont à entreprendre sur le bien loué (et/ou si des intérêts d'emprunt peuvent être déduits).

2 Avantages et contraintes du Borloo ancien

► **Avantage du dispositif « Borloo ancien ».** Le bailleur qui opte pour le dispositif Borloo ancien bénéficie d'une déduction sur ses revenus fonciers :
 - de 30 %, à condition de respecter les plafonds de ressources et de loyers dits intermédiaires, c'est-à-dire inférieurs d'environ 30 % à ceux du marché ;
 - de 45 %, à condition de pratiquer un loyer encore plus faible, au niveau du loyer PLUS applicable dans le secteur du logement social et si les ressources du locataire ne dépassent pas les plafonds applicables aux logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL que le propriétaire peut recevoir directement).
 Mais attention : le conventionnement à loyer social, qui donne droit à la déduction de 45 %, ouvre la possibilité au préfet de désigner au bailleur un locataire prioritaire au sens de la loi DALO du 5 mars 2007 (article 7 modifiant l'article L.441-2-3 du CCH).
 Calculées sur les loyers bruts, ces déductions s'ajoutent aux frais et charges déductibles dans les conditions de droit commun.

Mots Clés

- Revenus fonciers
- Conventionnement sans travaux
- Déduction de 30 %

LE BORLOO ANCIEN APPLICABLE EN CAS DE LOCATION À UNE ASSOCIATION

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le régime Borloo ancien est applicable aux logements donnés en location à un organisme public ou privé (association, bailleur social...) pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation dans le secteur intermédiaire (déduction forfaitaire de 30 %). Avant cette date, seule la conclusion avec une association d'un bail à loyer social (déduction forfaitaire de 45 %) permettait de bénéficier du dispositif Borloo ancien.

C'est ainsi, par exemple, qu'à Paris, les propriétaires qui concluent un bail à loyer intermédiaire avec une association dans le cadre de la formule « Louez solidaire et sans risque » proposée par la Ville afin de loger des familles aujourd'hui hébergées en hôtel meublé (voir Revue de l'Habitat, mai 2007, p. 12), peuvent désormais bénéficier du régime Borloo ancien pour cette location.

tableau 1 Plafonds de loyers intermédiaires à respecter pour bénéficier de la déduction forfaitaire de 30 % (conventionnement sans travaux)

Zones géographiques	Plafonds de loyers mensuels au m ² , hors charges
Zone A*	16,81 €
Zone B**	10,98 €
Zone C***	7,95 €

La valeur du loyer est fixée au m² de surface habitable, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (cave, loggia, balcon...).

* Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français ;

** Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées à la marge de l'Île-de-France et en zones littorales ou frontalières ;

*** Zone C : reste du territoire.

tableau 2 Plafonds de ressources des locataires des logements en loyer intermédiaire

Composition du foyer locataire	Zone A*	Zone B**	Zone C***
Personne seule	42 396 €	32 767 €	28 672 €
Couple	63 362 €	43 755 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	52 618 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	63 520 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	74 722 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	84 208 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième personne	+ 13 545 €	+ 9 392 €	+ 8 395 €

► **Les contraintes**, pour le bailleur qui souhaite bénéficier du dispositif, sont de plusieurs ordres.

• **Durée de location.** Le bailleur doit s'engager à louer le logement nu, à titre de résidence principale du locataire, pendant une durée d'au moins six ans (neuf ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah ; voir plus loin). La convention avec l'Anah peut être prorogée, par période de trois ans, au moyen d'un avenant.

• **Plafonds de loyers.** Pour les baux signés en 2008, le loyer doit être inférieur à certains plafonds, variables selon la localisation du bien (voir tableau 1).

Attention, toutefois : l'ANAH (ou ses délégations locales) peut fixer des loyers plafonds, dans certaines zones, inférieurs aux chiffres ci-dessus (instruction 5D-1-07, BOI du 8 février 2007).

Il est important de bien se renseigner sur le niveau de loyer requis pour bénéficier du conventionnement.

• **Plafonds de ressources du locataire.** Pour les baux conclus en 2008, les ressources annuelles

du locataire ne doivent pas dépasser certains plafonds, variables selon la zone où est situé le logement (voir tableau 2).

Pour les conventions à loyer intermédiaire, les ressources des locataires sont appréciées à partir du revenu fiscal de référence figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail, en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2008, le revenu fiscal de référence de 2006 du locataire est à comparer avec le plafond applicable à la situation familiale du locataire en 2008, à la date de signature du bail.

• **Autre contrainte du dispositif, la location n'est possible ni à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant** ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un de ses associés ou

à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Par ailleurs, pendant toute la durée de l'engagement, le bailleur ne peut pas céder la pleine propriété du bien, ni l'usufruit (mais il peut céder la nue-propriété). Les associés d'une société non soumise à l'IS devront conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Précisons que, pour l'instant, le bailleur ayant signé une convention à loyer intermédiaire avec l'Anah ne peut se voir imposer par le préfet un locataire dans le cadre de la loi Dalo. Mais, on ne sait jamais, cela pourrait changer...

• **Non cumul d'avantages**
Pour un même logement, le bailleur ne peut bénéficier d'autres avantages fiscaux : il en va ainsi, notamment, de la déduction spécifique de 10 % pour mobilité professionnelle.


• **En outre, l'octroi de l'avantage fiscal est enfermé dans un strict formalisme.** En effet, le bailleur qui souhaite bénéficier du dispositif « Borloo » ancien doit, avant la conclusion du bail, signer une convention d'engagement avec l'Agence nationale de l'habitat (sans qu'il soit nécessaire de réaliser des travaux, dès lors que le logement est décent). C'est pour cela que le dispositif est aussi appelé « conventionnement sans travaux ». Le bailleur conserve, bien entendu, la possibilité de signer une convention avec travaux afin de bénéficier des aides de l'Anah (taux de subvention variant de 15 à 70 % du montant des travaux subventionnables, en fonction de l'engagement social du bailleur) : mais, en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah, l'engagement de location est de neuf ans, contre six ans en cas de conventionnement sans travaux.

Les deux conventions Anah-types du dispositif « Borloo ancien » (la convention-type pour loyer intermédiaire et la convention-type pour loyer social) ont été fixées par le décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006 et peuvent être téléchargées sur le site de l'Anah (www.anah.fr).

La signature du bail doit inter-

(Depuis 1979)
Noé-Maurice AUFMAN
 CONSEIL IMMOBILIER
 21, rue Le Pelletier - 75009 PARIS

Portable :
06 09 14 08 44



Vous voulez VENDRE
 votre IMMEUBLE
 PARIS ou BANLIEUES

Je suis ACHETEUR

venir dans un délai maximal de six mois après la signature de la convention. Un document intitulé « Engagement du bailleur » doit ensuite être signé par le bailleur et certifié par l'Anah. C'est lui qui, joint à la déclaration de revenus fonciers du bailleur, lui permettra de bénéficier de l'avantage fiscal.

Précisons que le bénéfice du dispositif fiscal n'est pas ouvert seulement en cas de signature d'un nouveau bail : le bailleur peut également demander à bénéficier du dispositif lors du renouvellement du bail d'un locataire en place si les conditions de loyers et de ressources du locataire sont remplies.

3 Faites vos calculs

▮ **Alors, avez-vous intérêt à soumettre vos revenus fonciers au régime fiscal du Borloo ancien ?** Avant de prendre une décision il faut bien passer en revue les inconvénients de la formule : vous devez vous engager pour au moins six ans (cela suppose donc que vous n'avez pas besoin du logement loué avant la fin de cette période) et vous ne pouvez pas louer à un

membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou à un descendant. Vous devez également louer à un locataire dont les ressources sont plafonnées (ses revenus mensuels représenteront-ils trois fois le montant du loyer, comme il est de coutume de demander ?) et vous devrez consentir un rabais sur le montant du loyer (cette perte sera-t-elle compensée par l'avantage fiscal ?). En outre, il faudra peut-être s'armer de patience et de persévérance pour obtenir la validation par les services de l'Anah des documents nécessaires (convention à loyer intermédiaire, engagement du bailleur), certains vacataires n'ayant pas toujours une bonne connaissance du dispositif.

▮ **De façon générale, pour déterminer si le Borloo ancien présente un intérêt, il est nécessaire de comparer le revenu disponible après impôt en régime de droit commun d'imposition et en régime « Borloo ancien » afin de déterminer le gain fiscal.** Dans la comparaison de ces deux régimes, plusieurs éléments sont déterminants :

- le taux d'imposition du contribuable, l'abattement de 30 % du Borloo ancien revêtant un intérêt d'autant plus grand que le bailleur est imposé à une tranche élevée du barème ;
- le niveau de marché des loyers dans la zone où le bien est situé, le Borloo ancien étant d'autant plus attractif que le loyer de marché est proche du montant maximal de loyer autorisé ;
- la superficie du logement, le montant du gain fiscal généré par le Borloo ancien étant proportionnel au montant des

recettes locatives et donc de la taille du logement concerné.

▮ Enfin, il faut regretter une lisibilité imparfaite du dispositif

- **Prorogation de la convention et reconduction de l'avantage fiscal**

S'il est clairement indiqué dans l'annexe I du décret du 29 septembre 2006, que la convention avec l'Anah peut être prorogée par période de trois années, on ne sait pas avec certitude si cette prorogation aura pour conséquence le maintien de l'avantage fiscal pour la même durée (instruction fiscale en attente).

- **Sortie du conventionnement**

Enfin, le problème de la sortie du conventionnement n'est pas réglé. Dans l'hypothèse où le locataire reste dans les lieux à l'issue du conventionnement avec l'Anah (cas fréquent, puisque le loyer est inférieur au niveau du marché), le bailleur risque de perdre l'avantage fiscal (sauf prorogation de la convention avec l'ANAH et maintien de l'avantage fiscal), tout en étant obligé de maintenir le loyer à son niveau, les possibilités de réévaluation du loyer étant strictement encadrées par l'article 17 c) de loi du 6 juillet 1989 (formalisme lourd de la proposition, et étalement de la hausse par sixième si elle dépasse 10 %).

Le retour rapide au niveau du marché ne peut, en fait, s'effectuer qu'avec un nouveau locataire (à la fin de la convention, mais à une date indéterminée), sachant que la réévaluation du loyer n'est pas un motif sérieux et légitime de donner congé au locataire dans les lieux. ●

NON RESPECT DES CONDITIONS DU DISPOSITIF

Le non respect par le bailleur des conditions du dispositif (défaut effectif de mise en location, non respect des plafonds de loyers ou de ressources, cession du bien durant la période d'engagement de location, par exemple) entraîne la réintégration des déductions pratiquées dans son revenu imposable de l'année de non-respect de ses engagements. Toutefois, il n'y a pas lieu à réintégration lorsque le non respect des conditions du dispositif est lié au décès, à l'invalidité ou au licenciement du bailleur (ou si ces événements frappent son conjoint ou partenaire de Pacs soumis à imposition commune).