

# **Investissement locatif**

## **Dispositifs Borloo et Robien : exclusion de la zone C**

Loi MLLE : art 48/CGI : art 31 h / A jour au 27 mars 2009

De nombreuses études ont permis de constater l'inadaptation des aides à l'investissement locatif (dispositifs Robien et Borloo) sur certaines zones. Afin de répondre en partie à ces critiques, il est prévu de recentrer ces dispositifs en réservant leur application aux zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions, c'est-à-dire celles se caractérisant par un déséquilibre de l'offre et de la demande, ce qui exclut la zone C.

Un arrêté, révisé au moins tous les trois ans, doit établir un nouveau classement des communes par zone. Ce texte, en cours d'élaboration, s'appliquera également au dispositif «Scellier» (CGI : art 199 septvicies).

La disposition s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté et jusqu'au 31 décembre 2009.

En effet, les contribuables ne pourront plus bénéficier des amortissements «Robien recentré» et «Borloo neuf» à partir du 1er janvier 2010. Pour mémoire, la déduction spécifique «Borloo neuf» sur les revenus tirés de la location reste toutefois ouverte aux contribuables ayant opté pour le régime de réduction d'impôt «Scellier» (dispositif «Scellier intermédiaire»).

Par ailleurs, dans le délai d'un an suivant la publication de la loi, les services de l'Etat devront établir une carte des logements financés par le dispositif Robien (loi MLLE : art 51).

Cette mesure intervient après qu'a été constaté le manque d'informations sur la construction effective de logements financés grâce à cet avantage fiscal. Ce bilan doit permettre d'évaluer son coût et sa pertinence. Celui-ci pourra ainsi servir à la mise en place d'autres dispositifs ou à l'amélioration de dispositifs existants.

## **Modification du régime «Borloo ancien» / conventionnement Anah**

Loi MLLE : art 49 et 50/CGI : art 31m

Depuis le 1er octobre 2006, l'Anah peut conclure avec tout bailleur du parc privé une convention par laquelle celui-ci s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires. En contrepartie des engagements souscrits, le bailleur personne physique et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI notamment) peuvent bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné.

Afin de rendre le conventionnement plus attractif, le dispositif est modifié sur plusieurs points :

- le montant de la déduction spécifique dans le secteur social et très social (convention au titre de l'article L.321.8 du CCH) passe de 45% à 60%. La déduction spécifique pour le conventionnement intermédiaire (conventions au titre de l'article L.321.4 du CCH) reste établie à 30%.
- Le montant de la déduction spécifique (secteur «intermédiaire», «social» ou «très social») passe à 70% lorsque la location est consentie, à un organisme public ou privé, en vue de la sous-location ou l'hébergement, à usage d'habitation principale, de personnes physiques en difficulté (CCH : L.301-1 II) ou dont la situation nécessite une solution de transition. Cette dernière déduction concernera les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques tendues, c'est-à-dire celles qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009 (*arrêté à paraître*).
- Jusqu'à présent, le propriétaire d'un logement ne pouvait bénéficier de l'avantage fiscal que dans la mesure où il avait signé la convention avant le bail. Les dispositions du CCH (R.321-24) fixent d'ailleurs la date d'entrée en vigueur des conventions à la date d'effet du premier bail conclu pour son application et prévoient que le délai entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois. Le législateur a souhaité assouplir ce système en prévoyant que la déduction spécifique est applicable à compter de la prise d'effet de la convention qui sera déconnectée de la signature du bail. La prise d'effet de la convention (et de la déduction fiscale) devrait correspondre à la signature du bail conventionné même si celle-ci est antérieure à la conclusion de la convention (*décret à paraître*).
- Le bénéfice de la déduction spécifique qui était calée sur la durée d'application de la convention est désormais maintenu après l'échéance de la convention dès lors que le terme du bail conventionné ne coïncide pas avec l'échéance de la convention. Le terme du bénéfice de la déduction spécifique correspond à la date d'échéance du bail en cours.
- Sous certaines conditions, le conventionnement avec un locataire en place est possible sans attendre la fin du bail en cours.

## **Transmission d'informations entre l'administration fiscale et l'Anah**

Loi MLLE : art 10/CCH : L.321-4

L'Anah peut transmettre à l'administration fiscale toute information sur les conventions qu'elle signe avec les bailleurs dans le cadre du dispositif «Borloo ancien», dans la mesure où celles-ci ouvrent droit à une déduction d'impôt. Cette mesure devrait simplifier la vérification du respect par les propriétaires de leurs obligations prises au titre des conventions signées.