

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 43 DU 6 AVRIL 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-2-12

INSTRUCTION DU 29 MARS 2012

IMPOT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS. DEDUCTION SPECIFIQUE EN FAVEUR DES LOCATIONS CONVENTIONNEES AVEC L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (« CONVENTIONNEMENT ANAH »). ARTICLE 39 DE LA LOI N° 2006-872 DU 13 JUILLET 2006 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT. ARTICLES 32 ET 42 DE LA LOI N° 2007-290 DU 5 MARS 2007 INSTITUANT LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE ET PORTANT DIVERSES MESURES EN FAVEUR DE LA COHESION SOCIALE. ARTICLE 25 DE LA LOI N° 2007-1824 DU 25 DECEMBRE 2007 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2007. ARTICLES 49 ET 50 DE LA LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.

(C.G.I., art. 31-I-1° m)

NOR : ECE L 12 20428 J

Bureau C 2

PRESENTATION

L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) modifié a mis en place, pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, 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).

Codifiée au m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), cette déduction spécifique, également appelée « conventionnement Anah » ou « Borloo ancien », est consentie 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 L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du même code.

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.

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 ;

- 70 % pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, à loyer social ou très social lorsqu'ils sont donnés en location, à compter du 28 mars 2009, à un organisme public ou privé, soit en vue de leur sous-location à des personnes mentionnées au II de l'article 301-1 du CCH ou aux personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

La présente instruction commente l'ensemble de ces dispositions.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE	
Section 1 : Bénéficiaires	9
Section 2 : Immeubles concernés	10
Section 3 : Conventions concernées	13
CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE	14
Section 1 : Engagement de location	15
Section 2 : Engagement de conservation des parts	16
Section 3 : Conditions de mise en location	18
A. DATE DE CONCLUSION DU BAIL	18
B. DUREE DE LA LOCATION	20
C. AFFECTATION DES LOGEMENTS	21
Section 4 : Plafonds de loyer et de ressources des locataires	24
CHAPITRE 3 : MODALITES D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE	
Section 1 : Base de la déduction spécifique	25
Section 2 : Taux de la déduction spécifique	26
A. DIFFERENTS TAUX APPLICABLES	26
B. PRECISIONS RELATIVES A LA DEDUCTION SPECIFIQUE AU TAUX DE 70 %	27
Section 3 : Période d'application de la déduction spécifique	29
A. POINT DE DEPART DE L'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE	29
B. DUREE D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE	30
Section 4 : Règles de non-cumul	32
Section 5 : Articulation avec d'autres dispositifs	34

CHAPITRE 4 : EXTINCTION DU DISPOSITIF BESSON ANCIEN	38
A. CAS GENERAL	38
B. CAS PARTICULIERS	39
C. AUTRE PRECISION	41
CHAPITRE 5 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES ET DES SOCIETES	42
CHAPITRE 6 : REMISE EN CAUSE	43

Liste des fiches

- Fiche n° 1 : Bénéficiaires
- Fiche n° 2 : Immeubles concernés
- Fiche n° 3 : Engagement de location
- Fiche n° 4 : Affectation des logements
- Fiche n° 5 : Plafonds de loyers
- Fiche n° 6 : Plafonds de ressources du locataire
- Fiche n° 7 : Base de la déduction spécifique
- Fiche n° 8 : Obligations des contribuables et des sociétés
- Fiche n° 9 : Remise en cause de l'avantage fiscal

Liste des annexes

- Annexe 1 : Article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006)
- Annexe 2 : Articles 32 et 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)
- Annexe 3 : Article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007)
- Annexe 4 : Articles 49 et 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (n° 2009-323 du 25 mars 2009)
- Annexe 5 : Décret n° 2008-529 du 4 juin 2008 pris en application de l'article 31 du code général des impôts et relatif à la déduction spécifique des revenus fonciers pour les locations consenties à un organisme public ou privé dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat
- Annexe 6 : Décret n° 2010-122 du 5 février 2010 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation
- Annexe 7 : Modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés
- Annexe 8 : Modèle d'engagement de conservation à produire par les porteurs de titres
- Annexe 9 : Modèle d'engagement de location à fournir par le conjoint survivant ou assimilé

INTRODUCTION

1. L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006) met 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).

2. Codifiée 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 L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 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) 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.

3. 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.

4. Le dispositif « conventionnement Anah » s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} 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) étend cependant 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 à compter du 7 mars 2007.

5. L'article 32 de la loi instituant le droit au logement opposable précitée étend 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 à compter du 7 mars 2007.

6. L'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007) étend, 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 à compter du 29 décembre 2007.

7. 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 loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée porte 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 L. 301-1 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 à compter du 28 mars 2009.

8. La présente instruction commente l'ensemble de ces dispositions. Outre un commentaire général, qui synthétise les principales caractéristiques du dispositif, elle comporte :

- neuf fiches thématiques détaillées ayant la même valeur juridique que le commentaire général ;
- neuf annexes reproduisant notamment les textes applicables.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE

Section 1 : Bénéficiaires

9. Personnes physiques. Le dispositif « conventionnement Anah » s'applique aux contribuables personnes physiques. Aucune condition de domiciliation fiscale n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

Pour plus de précisions sur les bénéficiaires, voir fiche n° 1

Section 2 : Immeubles concernés

10. Situation de l'immeuble. La déduction spécifique s'applique aux immeubles situés sur le territoire métropolitain ou dans l'un des cinq départements d'outre-mer : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte.

11. Mode de détention de l'immeuble. Les immeubles peuvent être détenus directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI).

12. Ancienneté de l'immeuble. Aucune condition d'ancienneté de l'immeuble n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

Pour plus de précisions sur les immeubles concernés, voir fiche n° 2

Section 3 : Conventions concernées

13. Le dispositif « conventionnement Anah » s'applique aux 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).

Il peut s'agir d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du CCH ou d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du même code.

La procédure de conventionnement est détaillée sur le site www.anah.fr.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE

14. Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, le propriétaire, personne physique ou morale, doit s'engager à louer le logement pendant toute la durée de la convention (section 1).

Lorsque l'immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, l'associé de cette société qui entend bénéficier de la déduction spécifique doit, par ailleurs, s'engager à conserver ses parts pendant toute la durée de la convention (section 2).

Plusieurs conditions de mise en location doivent également être respectées (section 3).

Enfin, pendant toute la durée de la convention, le loyer ne doit pas excéder 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 (section 4).

Section 1 : Engagement de location

15. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à l'engagement du contribuable de donner le logement en location nue à usage d'habitation principale 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. Pour plus de précision s'agissant de la durée de la convention, il convient de se reporter au n° 30..

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, la société doit s'engager à donner le logement en location à usage d'habitation principale à une personne autre que l'un de ses associés, un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou un descendant d'un des associés.

Pour plus de précisions sur l'engagement de location, voir fiche n° 3

Section 2 : Engagement de conservation des parts

16. Lorsque l'immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'associé de cette société doit s'engager à conserver ses parts pendant la durée de la convention. Pour plus de précision s'agissant de la durée de la convention, il convient de se reporter au n° 30..

L'engagement de conservation porte sur la totalité des titres de la société détenus par le contribuable, quand bien même la société détiendrait également des immeubles qui n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

17. Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, la société doit souscrire un engagement de location distinct pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements donné en location dans le cadre du dispositif « conventionnement Anah ».

Section 3 : Conditions de mise en location

A. DATE DE CONCLUSION DU BAIL

18. Principe. La déduction spécifique s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, avec un nouveau locataire.

19. Exception. Par exception à la règle selon laquelle le bail doit être conclu avec un nouveau locataire à compter du 1^{er} octobre 2006, la déduction spécifique peut également s'appliquer aux locations consenties à un locataire occupant déjà le logement, lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement.

Cette disposition, qui résulte des aménagements apportés par 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), s'applique aux baux qui font l'objet d'un renouvellement à compter du 7 mars 2007.

B. DUREE DE LA LOCATION

20. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la condition que le logement soit donné en location pendant toute la durée de la convention (sur la durée de la convention, voir n° 30.). Cette durée est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du premier bail conclu par le propriétaire pour l'application de la convention.

C. AFFECTATION DES LOGEMENTS

21. Principe. La déduction spécifique est, en principe, réservée aux locations nues à usage d'habitation principale du locataire.

22. Exception s'agissant des locations à un organisme public ou privé conventionnées dans le secteur social ou très social. Par exception à la règle selon laquelle la location du logement doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, la déduction spécifique s'applique également aux locations conventionnées dans le secteur social ou très social lorsqu'elles sont consenties à un organisme de droit privé ou public en vue du logement ou de l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale (locations déléguées), à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

Cette disposition, qui résulte des aménagements apportés par l'article 32 de la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007), s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 7 mars 2007.

23. Exception s'agissant des locations à un organisme public ou privé conventionnées dans le secteur intermédiaire. Par exception au principe mentionné au n° 21., le dispositif s'applique également aux locations à un organisme public ou privé conventionnées dans le secteur intermédiaire.

Cette disposition, qui résulte des aménagements apportés par l'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007), s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 29 décembre 2007.

Pour plus de précisions sur la notion d'affectation des logements, voir fiche n° 4

Section 4 : Plafonds de loyer et de ressources des locataires

24. Pendant toute la durée de la convention, le loyer mensuel par mètre carré 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.

Sur la notion de plafonnement de loyer et de ressources des locataires, voir respectivement fiches n° 5 et 6

CHAPITRE 3 : MODALITES D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE

Section 1 : Base de la déduction spécifique

25. Déduction calculée sur le revenu brut. La déduction spécifique est calculée sur le revenu brut tiré de la location du logement conventionné.

Pour plus de précisions sur la base de la déduction spécifique, voir fiche n° 7

Section 2 : Taux de la déduction spécifique

A. DIFFERENTS TAUX APPLICABLES

26. Les taux de la déduction spécifique qui varient selon la date de conclusion du bail, la nature de la convention conclue avec l'Anah et le caractère direct ou non de la location, sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

	Nature de la location	Convention à loyer intermédiaire (CCH, art. L. 321-4)	Convention à loyer social ou très social (CCH, art. L. 321-8)
Bail conclu à compter du 1 octobre 2006	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable	Non applicable
Bail conclu ou renouvelé à compter du 7 mars 2007	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	Non applicable	45 % ⁽¹⁾
Bail conclu ou renouvelé à compter du 29 décembre 2007	Location directe	30 %	45 %
	Location à un organisme public ou privé	30 % ⁽²⁾	45 %
Bail conclu ou renouvelé à compter du 28 mars 2009	Location directe	30 %	60 % ⁽³⁾
	Location à un organisme public ou privé	30 % ou 70 % ⁽⁴⁾	60 % ⁽³⁾ ou 70 % ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Conformément aux dispositions de l'article 32 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).

⁽²⁾ Conformément aux dispositions du I de l'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007).

⁽³⁾ Conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (n° 2009-323 du 25 mars 2009). Pour l'application du taux de 60 %, le bail doit, par ailleurs, se rapporter à une convention conclue à compter du 28 mars 2009. A défaut, l'avantage s'applique au taux de 45 %, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

⁽⁴⁾ Conformément aux dispositions du 4° de l'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (n° 2009-323 du 25 mars 2009). Sur les conditions d'application de la déduction spécifique de 70 %, voir n° 27..

B. PRECISIONS RELATIVES A LA DEDUCTION SPECIFIQUE AU TAUX DE 70 %

27. Nature de la location. Pour le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %, le logement doit être donné en location à un organisme public ou privé :

1/ soit en vue de sa sous-location, meublée ou non :

- à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, c'est-à-dire à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ;

- à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

2/ soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

En conséquence, lorsque le logement cesse d'être donné en location à l'organisme locataire dans les conditions susmentionnées, le contribuable ne peut plus bénéficier de la déduction spécifique au taux de 70 %.

Lorsque cet évènement survient au cours de la période d'engagement de location, le contribuable peut continuer à bénéficier du dispositif « conventionnement Anah » au taux de 30 % ou de 60 % selon la nature de la convention conclue avec l'Anah, toutes conditions étant par ailleurs remplies (sur ce point, voir tableau ci-dessus).

De même, lorsque le contribuable bénéficie de la déduction spécifique au taux de 30 %, 45 % ou 60 %, la mise en location du logement au cours de la période d'engagement de location à un organisme locataire en vue de la sous-location ou de l'hébergement des personnes susmentionnées lui ouvre droit, pour l'avenir, au bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 %.

En tout état de cause, la déduction spécifique au taux de 70 % s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit à compter du 28 mars 2009.

28. Zonage. La déduction spécifique au taux de 70 % concerne exclusivement les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté.

Pour les baux conclus du 28 mars 2009 au 30 juin 2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2008 (liste reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06).

Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au *Journal officiel* du 3 mai 2009 (liste reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09). Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application du dispositif « Scellier » prévu à l'article 199 septuies du CGI. Les logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent donc pas droit à la déduction spécifique au taux de 70 %, y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010. Cet agrément n'a en effet de portée que pour l'éligibilité des logements concernés au dispositif « Scellier ».

Section 3 : Période d'application de la déduction spécifique

A. POINT DE DEPART DE L'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE

29. Prise d'effet de la convention. La déduction spécifique est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention telle que définie dans le décret n° 2010-122 du 5 février 2010 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclus par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (voir annexe 6).

La prise d'effet d'une convention intervient à compter de la prise d'effet du premier bail conclu pour son application ; ce premier bail s'entend du premier contrat de bail conclu par le propriétaire lorsque la location est consentie à un nouveau locataire.

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. En cas de convention unique portant sur plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux, la prise d'effet de la convention s'apprécie distinctement pour chacun des logements.

B. DUREE D'APPLICATION DE LA DEDUCTION SPECIFIQUE

30. Durée de la convention. La déduction spécifique s'applique pendant toute la durée de la convention jusqu'à son échéance (voir toutefois n° 31.). La date d'expiration de la convention qui est définie à partir de la date de la prise d'effet et de la durée de ladite convention est renseignée par l'Anah sur le formulaire de la convention fournie par cette agence.

A titre indicatif, la durée minimale de la convention, qui varie selon que le logement ait ou non fait l'objet d'une subvention de l'Anah au titre du financement de travaux d'amélioration, est rappelée dans le tableau suivant :

	Travaux subventionnés par l'Anah	Durée minimale de la convention
Convention à loyer intermédiaire (CCH, art. L. 321-4) ou convention à loyer social ou très social (CCH, art. L. 321-8)	Oui	Neuf ans
	Non	Six ans

31. Echéance de la convention. A l'échéance de la convention, le bénéfice de l'avantage fiscal peut continuer à s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif, notamment celles tenant au respect du plafond de 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. A cet égard, il est rappelé que lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues par la convention, le bailleur peut demander la prolongation de la durée d'application de ladite convention, par période de trois ans. Cette prolongation de la convention doit faire, par ailleurs, l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Cette disposition qui résulte des aménagements apportés par l'article 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, date d'entrée en vigueur du dispositif « conventionnement Anah ».

Section 4 : Règles de non-cumul

32. Non-cumul avec certaines déductions des revenus fonciers. Un contribuable ne peut pas, pour un même logement, bénéficier à la fois du dispositif « conventionnement Anah » et de l'une des déductions des revenus fonciers mentionnées dans le tableau suivant :

	Périssol	Besson neuf	Robien	Mobilité professionnelle	Besson ancien	Robien ZRR ⁽¹⁾ Scellier ZRR ⁽²⁾	Borloo neuf Scellier intermédiaire ⁽³⁾
Forme de l'avantage	Déduction au titre de l'amortissement			Déduction spécifique des revenus fonciers			
Référence à l'article 31 du CGI	f du 1° du I	g du 1° du I	h du 1° du I	i du 1° du I	j du 1° du I	k du 1° du I	l du 1° du I

⁽¹⁾ Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit à la déduction au titre de l'amortissement « Robien » prévue au h du 1° du I de l'article 31 du CGI.

^{(2) (3)} Cet avantage concerne les logements qui ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier » prévue à l'article 199 *septvicies* du CGI.

33. Non-cumul avec certaines réduction d'impôt. La déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut également pas être cumulée avec les réductions d'impôt suivantes :

- réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art. 199 *decies* I) ;
- réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 *undecies* A).

Section 5 : Articulation avec d'autres dispositifs

34. Articulation avec l'application du régime micro-foncier. Le régime simplifié d'imposition des revenus fonciers (« micro-foncier ») prévu à l'article 32 du CGI ne peut pas s'appliquer lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou plusieurs logements pour lequel le bénéfice de la déduction spécifique « conventionnement Anah » est demandé.

35. Articulation avec la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier ». Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 *septvicies* du CGI.

Cela étant, la déduction spécifique « conventionnement Anah » ne peut pas être cumulée avec la déduction spécifique accordée dans le cadre du dispositif :

- « Scellier intermédiaire » prévue au l du 1° du I de l'article 31 du CGI (voir également n° 32.)
- « Scellier ZRR » prévue au k du 1° du I de l'article 31 du même code (voir également n° 32.)

36. Articulation avec la réduction d'impôt pour dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble situé dans certains secteurs protégés (« Malraux »). Le contribuable peut, pour un même logement, bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » et de la réduction d'impôt « Malraux » prévue à l'article 199 *tervicies* du CGI.

37. Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Le montant de l'avantage fiscal accordé au titre de la déduction spécifique « conventionnement Anah » prévue au m du 1° du I de l'article 31 du CGI n'est pas pris en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI.

CHAPITRE 4 : EXTINCTION DU DISPOSITIF BESSON ANCIEN

A. CAS GENERAL

38. L'article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-1872 du 13 juillet 2006) met 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 1^{er} octobre 2006 dans le cadre du dispositif dit « Besson-ancien » peuvent continuer à bénéficier de cet avantage après cette date, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Dans ce cas, il demeure également possible de proroger le dispositif par périodes triennales, tant que les conditions, et en particulier celle tenant au montant du loyer, restent remplies (voir également le BOI 5 D-4-99 n° 92).

B CAS PARTICULIERS

39. Bail conclu à compter du 1^{er} octobre 2006 avant l'expiration de la période d'engagement de location. Lorsqu'un bail est conclu avec un nouveau locataire à compter du 1^{er} octobre 2006 et que ce contrat intervient avant l'expiration de la période d'engagement de location de six ans exigée pour l'application du dispositif « Besson ancien », le propriétaire-bailleur continue de bénéficier de ce dispositif, afin de pouvoir respecter son engagement en cours.

A l'issue de la période d'engagement de location, l'avantage fiscal peut être prorogé par période de trois ans en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement de location avec le même locataire.

40. Bail conclu à compter du 1^{er} octobre 2006 après l'expiration de la période d'engagement de location. En revanche, lorsque le bail conclu avec un nouveau locataire est signé à compter du 1^{er} octobre 2006 après l'expiration de la période d'engagement de location de six ans ou, le cas échéant, après une période de prorogation triennale, le dispositif « Besson ancien » ne peut pas continuer à s'appliquer.

Dans ce cas, le propriétaire-bailleur peut toutefois conclure une convention avec l'Agence nationale de l'habitat afin de bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » prévu au m du 1° du I de l'article 31 du CGI, objet de la présente instruction.

C AUTRE PRECISION

41. Exception au cas de remise en cause du dispositif « Besson ancien ». Il est admis que les contribuables bénéficiant du dispositif « Besson ancien » qui ont respecté l'engagement de location initial de six ans et qui ont procédé au renouvellement de cet engagement pour une période triennale, puissent bénéficier du dispositif « conventionnement Anah » avant le terme de cette période triennale, en cas de résiliation du bail par l'ancien locataire et de la conclusion, dans un délai de douze mois à compter de cette résiliation, d'un bail avec un nouveau locataire. Cette situation n'entraîne alors pas de remise en cause de l'avantage accordé au bailleur dans le cadre du dispositif « Besson ancien » (réponse ministérielle Dord, *Journal officiel* Assemblée nationale du 27 janvier 2009, n° 30320).

CHAPITRE 5 : OBLIGATIONS DES CONTRIBUABLES ET DES SOCIETES

42. Les obligations des contribuables et des sociétés qui entendent bénéficier de l'avantage fiscal font l'objet d'une présentation détaillée dans une fiche de la présente instruction.

Pour plus de précisions sur les obligations des contribuables et des sociétés, voir fiche n° 8

CHAPITRE 6 : REMISE EN CAUSE

- 43.** La déduction spécifique obtenue fait notamment l'objet d'une remise en cause en cas de :
- non-respect de l'engagement de location ;
 - non-respect des conditions de mise en location ;
 - cession, pendant la période d'engagement de location, des logements au titre desquels le contribuable a bénéficié de la déduction spécifique.

Pour plus de précisions sur les cas de remise en cause de la déduction spécifique ainsi que sur les modalités de celle-ci, voir fiche n° 9
--

BOI liés : 5 B-11-10, 5 B-17-10, 5 D-1-06, 5 D-1-07, 5 D-1-08, 5 D-1-09, 5 D-1-10, 5 D-1-11 et 5 D-1-12.

La Directrice de la législation fiscale

VERONIQUE BIED-CHARRETON

•

FICHE N° 1

Bénéficiaires

1. Personnes physiques. La déduction spécifique s'applique aux contribuables personnes physiques. Le contribuable s'entend du foyer fiscal, qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune, ainsi que des personnes à charge au sens des articles 196 à 196 B du CGI.
2. Associés personnes physiques de certaines sociétés de personnes. Lorsque le logement est détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI l'avantage fiscal s'applique à l'associé personne physique de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés.
3. Domiciliation fiscale en France. Aucune condition de domiciliation fiscale n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.



FICHE N° 2

Immeubles concernés

Sommaire

Section 1 : Caractéristiques des immeubles

A. SITUATION DE L'IMMEUBLE	1
B. IMMEUBLE A USAGE DE LOGEMENT	3
C. ANCIENNETÉ DU LOGEMENT	5
D. NOMBRE D'INVESTISSEMENTS OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICIAIRE DE L'AVANTAGE FISCAL	6

Section 2 : Modalités de détention de l'immeuble

A. IMMEUBLE DETENU DIRECTEMENT PAR LE CONTRIBUABLE	7
B. IMMEUBLE DETENU PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	8
C. CAS DE L'INDIVISION	9
D. CAS DU DÉMEMBREMENT	10

Section 1 : Caractéristiques des immeubles**A. SITUATION DE L'IMMEUBLE**

1. Cas général. Les logements doivent être situés sur le territoire métropolitain ou dans l'un des cinq départements d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte).

S'agissant des immeubles situés à Mayotte, il est précisé que la déduction spécifique ne s'applique qu'aux baux et conventions conclus à compter du 31 mars 2011, date à laquelle la collectivité de Mayotte est devenue un département d'outre-mer.

2. Cas particulier de la déduction spécifique au taux de 70%. Le bénéfice de la déduction spécifique au taux de 70 % applicable, sous certaines conditions, aux baux conclus ou renouvelés à compter du 28 mars 2009 (voir également n° 27. de la présente instruction) est cependant exclusivement réservé aux logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Pour les baux conclus du 28 mars 2009 au 30 juin 2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2008 (liste reproduite à l'annexe 11 au BOI 5 D-4-06). Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au *Journal officiel* du 3 mai 2009 (liste reproduite à l'annexe 4 au BOI 5 B-17-09).

Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1, B2 retenues pour l'application du dispositif « Scellier » prévue à l'article 199 *septvicies* du CGI. Les logements situés dans les communes de la zone C n'ouvrent donc pas droit à la déduction spécifique au taux de 70 %, y compris si ces communes ont fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement dans les conditions définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010. Cet agrément n'a en effet de portée que pour l'éligibilité des logements concernés au dispositif « Scellier »

B. IMMEUBLE A USAGE DE LOGEMENT

3. Cas général. La déduction spécifique s'applique aux immeubles à usage de logement au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation. Le bien doit, par conséquent, satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

Le logement doit, par ailleurs, répondre aux obligations de décence prévues par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. A ce titre, le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

La circonstance que le logement qui satisfait aux dispositions précitées soit issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

4. Cas particulier des locaux à usage mixte. Les locaux à usage mixte ne peuvent pas, en principe, ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. Toutefois, il est admis que la partie du logement louée à usage d'habitation ouvre droit à la déduction spécifique sous réserve que le local soit affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

Pour déterminer si cette condition est remplie, il convient de prendre en considération le rapport existant entre, d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.), et d'autre part, la superficie développée totale du bien. La ventilation de la surface fait l'objet d'une note annexe qui doit être jointe à l'engagement de location.

Le respect de cette condition est apprécié local par local. En cas de location d'un immeuble comportant plusieurs locaux mixtes, ce pourcentage doit donc être apprécié pour chaque local et non au niveau de l'immeuble.

La déduction spécifique s'applique, en conséquence, sur le revenu tiré de la location du logement concerné affecté du rapport déterminé ci-dessus.

C. ANCIENNETE DU LOGEMENT

5. Aucune condition d'ancienneté n'est exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal. En conséquence, l'avantage s'applique indifféremment aux locations de logements anciens ou neufs.

D. NOMBRE D'INVESTISSEMENTS OUVRANT DROIT AU BENEFICE DE L'AVANTAGE FISCAL

6. Le nombre de logement éligible au dispositif « conventionnement Anah » n'est pas limité.

Section 2 : Modalités de détention de l'immeuble

A. IMMEUBLE DETENU DIRECTEMENT PAR LE CONTRIBUABLE

7. L'immeuble peut être détenu directement par le contribuable. Dans ce cas, les revenus provenant de la location de celui-ci doivent être imposés entre les mains du propriétaire du logement dans la catégorie des revenus fonciers pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. La déduction spécifique ne s'applique donc pas aux immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle.

Le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge au sens des articles 196 à 196 B du CGI. En conséquence, l'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

B. IMMEUBLE DETENU PAR L'INTERMEDIAIRE D'UNE SOCIETE NON SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

8. L'immeuble peut également être détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI (simple niveau d'interposition entre le bénéficiaire de l'avantage fiscal et le propriétaire de l'immeuble). Il peut s'agir notamment d'une société civile immobilière de gestion, d'une société immobilière de copropriété relevant de l'article 1655 ter du CGI ou de toute autre société de personnes telles que les sociétés en nom collectif, les sociétés en participation.

En tout état de cause, les revenus tirés de la location des immeubles doivent être imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal. En conséquence, les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable et ne peuvent donc pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

En revanche, lorsque ces titres sont, eux-mêmes, détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier dont l'activité revêt également un caractère purement civil (double niveau d'interposition entre le bénéficiaire de l'avantage fiscal et le propriétaire de l'immeuble), les membres de cette société, dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers, peuvent bénéficier de la déduction spécifique.

C. CAS DE L'INDIVISION

9. La circonstance que l'immeuble soit détenu en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique (voir toutefois section 1 de la fiche n° 9 sur les modalités de remise en cause en cas de cession de droit indivis).

D. CAS DU DEMEMBREMENT

10. La circonstance que le droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts soit démembré ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique. Dans ce cas, seul l'usufruitier peut bénéficier de l'avantage fiscal, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

A cet égard, il est précisé que les revenus tirés de la location du logement doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers et que l'usufruitier ne peut céder son droit réel (usufruit) avant l'expiration de l'engagement de location ou de conservation des parts (voir toutefois n° 8. de la fiche n° 3 en cas de transmission d'usufruit par décès).

En revanche, lorsque l'immeuble ou les parts sociales sont détenus en pleine propriété, la cession de la nue-propriété du logement ou des parts sociales pendant la période l'engagement de location ou de conservations des parts, n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal.



FICHE N° 3
Engagement de location

Sommaire

Section 1 : Engagement du propriétaire du logement	2
Section 2 : Constatation de l'engagement de location	7
Section 3 : Reprise de l'engagement de location	8

1. Pour le bénéfice de l'avantage, le propriétaire du logement doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale du locataire pendant toute la durée de la convention. L'engagement de location est inscrit dans le document-type dénommé « Engagements du bailleur » qui est fourni par l'Anah.

Section 1 : Engagement du propriétaire du logement

2. Immeuble détenu directement par le contribuable. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à l'engagement du contribuable de donner le logement en location nue à usage d'habitation principale 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 (sur la durée de la convention voir n° 30. de la présente instruction).

Lorsque le contribuable est propriétaire de plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, il doit souscrire un engagement de location distinct pour chaque logement.

3. Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, la société doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que l'un de ses associés, un membre du foyer fiscal ou un ascendant ou un descendant d'un des associés pendant toute la durée de la convention (sur la durée de la convention, voir n° 30. de la présente instruction).

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, la société doit souscrire un engagement de location distinct pour chaque logement.

4. Immeuble détenu en indivision. Lorsque le logement est détenu en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à donner l'immeuble en location nue pendant toute la durée de la convention (sur la durée de la convention, voir n° 30. de la présente instruction). La location doit être, par ailleurs, consentie à une personne autre que l'un des indivisaires, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants.

5. Immeuble faisant l'objet d'un démembrement. Lorsque le logement fait l'objet d'un démembrement, il appartient à l'usufruitier bénéficiaire de la déduction spécifique (sur le cas des démembrements, voir également n° 10. de la fiche n° 2) de s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale 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 (sur la durée de la convention, voir n° 30. de la présente instruction).

6. Disposition commune. Lorsque le logement reste loué dans les conditions prévues par la convention, le bailleur peut demander la prolongation de la durée d'application de ladite convention, par période de trois ans (voir n° 31. de la présente instruction).

Dans ce cas, le bailleur qui continue à bénéficier de la déduction spécifique pendant la durée de prolongement de la convention, doit proroger d'autant son engagement de location. A cet égard, il est rappelé que la prolongation de la convention doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Section 2 : Constatation de l'engagement de location

7. L'engagement de location est constaté :

- lorsque le propriétaire est une personne physique, au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois au titre du logement concerné ;

- lorsque le propriétaire est une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, au moment du dépôt de la déclaration de résultat de l'année au titre laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois au titre du logement concerné.

Section 3 : Reprise de l'engagement de location

8. En cas de décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune. Lorsque le transfert de la propriété du bien, des titres ou la transmission de leur usufruit résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.

L'engagement de location du conjoint survivant est toutefois limité à la fraction du délai d'engagement de location restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La déduction spécifique obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

La reprise du dispositif doit être transmise à l'Anah dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration (voir annexe 9) dont une copie doit, par ailleurs, être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

Cette note comporte l'engagement de louer le logement non meublé à des personnes qui en font leur habitation principale pour la fraction de la période couverte par l'engagement de location initial ou, le cas échéant, prorogé (sur la prorogation de l'engagement de location voir n° 6. de la présente fiche) restant à courir à la date du décès.

9. En cas de modification du foyer fiscal. Le mariage, le divorce, la conclusion ou la rupture d'un pacte civil de solidarité (PACS) ou encore la séparation modifient le foyer fiscal et entraînent la création d'un nouveau contribuable. Il en est de même de la sortie du foyer fiscal d'une personne jusque là à charge au sens des articles 196 à 196 B du CGI et propriétaire du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la déduction spécifique.

Lorsqu'un tel événement intervient au cours de la période d'engagement de location, il est admis que le nouveau contribuable (et notamment l'ex-époux attributaire du bien ayant ouvert droit à la déduction spécifique, en cas de divorce, ou la personne, précédemment à charge, propriétaire du logement) puisse, toutes conditions étant par ailleurs remplies, demander la reprise à son profit du dispositif, dans les mêmes conditions que le conjoint survivant (voir n° 8. de la présente fiche). Toutefois, s'il ne demande pas cette reprise, l'avantage fiscal fait l'objet d'une remise en cause.

•

FICHE N° 4
Affectation des logements

Sommaire

Section 1 : Qualité du locataire	1
Section 2 : Location effective et continue	8
Section 3 : Habitation principale du locataire	11
Section 4 : Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location	
A. QUALITE DE L'ORGANISME PUBLIC OU PRIVE LOCATAIRE	15
B. NATURE DE LA SOUS-LOCATION	
1. Sous-location effective et continue	18
2. Sous-location nue	20
3. Qualité du sous-locataire	22
4. Sous-location à titre d'habitation principale	23
5. Exclusion des activités hôtelières et para-hôtelières	24

Section 1 : Qualité du locataire

1. Notion de locataire

1. Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail). En outre, l'article 1751 du code civil prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux, lorsque le logement sert effectivement à l'habitation du couple, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire. Il en est de même si le bail a été conclu avant le mariage.

2. Le fait que la location soit consentie à un locataire accédant à la propriété (contrat de location-accession) n'est pas de nature à priver le bailleur, toutes conditions étant par ailleurs remplies, de la déduction spécifique si le logement demeure sa propriété durant la période couverte par l'engagement de location et que cet engagement est respecté. La levée de l'option par l'accédant pendant la période couverte par l'engagement de location entraîne toutefois la remise en cause de l'avantage fiscal.

2. Exclusion de certains locataires

3. Pour le bénéfice de la déduction spécifique, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même, un membre de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou un de ses descendants.

4. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que l'un des associés de cette société, un membre du foyer fiscal des associés ou encore un ascendant ou un descendant d'un des associés.

5. 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.

3. Nouveau locataire

6. Principe. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la condition que la location soit consentie à une personne qui n'occupe pas déjà le logement.

7. Exception. Par exception à la règle selon laquelle le bail doit être conclu avec un nouveau locataire, la déduction spécifique peut également s'appliquer aux locations consenties à un locataire occupant déjà le logement, lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement.

Cette disposition qui résulte des aménagements apportés par 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) s'applique aux baux qui font l'objet d'un renouvellement à compter du 7 mars 2007.

A la date du renouvellement du bail, l'ensemble des conditions d'application de la déduction spécifique doit être rempli. Dès lors, le propriétaire pourra donc être amené à réduire le montant du loyer par rapport à celui pratiqué dans le cadre du bail antérieur. De même, les conditions de ressources du locataire devront être appréciées à la date du renouvellement du bail. Pour plus de précisions sur les conditions d'appréciation de ressources des locataires en cas de renouvellement de bail (voir n° 11. de la fiche n° 6).

Section 2 : Location effective et continue d'un logement nu

8. La location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement de location, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les co-indivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé.

Il en est de même des logements mis à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée, pendant la période couverte par l'engagement de location.

9. En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière).

A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, le service doit procéder à la remise en cause de la déduction spécifique pratiquée.

10. Par exception, lorsque la vacance intervient moins de douze mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants ;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

Section 3 : Habitation principale du locataire

11. L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal.

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du locataire ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher les raisons, d'ordre matériel, moral ou familial, qui motivent l'affectation du logement concerné à un objet autre que l'habitation principale.

La notion de logement abritant le foyer constitue une question de fait que l'administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l'impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale. Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.

12. Ainsi, les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales dans des conditions autres que celles prévues au n° 16. de la fiche n° 5, n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif.

13. La condition de location du logement à usage d'habitation principale du locataire doit être respectée non seulement au moment de la signature du bail ou le cas échéant de son renouvellement, mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location. Il appartient donc au propriétaire-bailleur de s'entourer des garanties qu'il juge utiles pour s'assurer du respect de cette condition essentielle pour l'octroi ou le maintien de l'avantage fiscal. A cet égard, il convient de noter que, parmi les obligations du locataire, figure celle d'user des locaux selon leur destination.

Le fait que, dans certaines résidences, la personne physique, locataire directe du logement, bénéficie par ailleurs de prestations de nature hôtelière ou médicale ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction spécifique, si toutes les autres conditions sont remplies. Il convient notamment que :

- le local donné en location ait la nature de logement, c'est-à-dire qu'il soit conforme aux articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation ;

- le logement doit répondre aux obligations de décence prévues par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé ;

- le logement soit loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui l'occupe.

Tel peut être notamment le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

14. Non-respect de l'affectation du logement par le locataire. Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la remise en cause de l'avantage fiscal.

Cela étant, il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :

- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière) ;

- et que le logement n'est pas donné en location à l'un de ses ascendants ou descendants ou, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un des associés.

Dans cette situation, il est précisé que le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal tant que la condition relative à l'affectation des locaux n'est pas remplie. En revanche, il est admis qu'il puisse bénéficier de la déduction spécifique à partir de la date à laquelle les conditions d'application de cet avantage fiscal, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du locataire, sont à nouveau remplies.

Section 4 : Logement donné en location à un organisme public ou privé

15. Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, le dispositif « conventionnement Anah » peut également s'appliquer aux logements conventionnés dont la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne lui-même en sous-location nue à usage d'habitation principale du locataire, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

16. Entrée en vigueur. Cette disposition s'applique aux baux conclus à compter du :

- 7 mars 2007 pour les locations ayant fait l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH du fait des aménagements apportés par l'article 32 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) ;

- 29 décembre 2007 pour les locations ayant fait l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du CCH du fait des aménagements apportés par l'article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007).

A. QUALITE DE L'ORGANISME PUBLIC OU PRIVE LOCATAIRE

17. Les propriétaires doivent louer exclusivement :

- à l'Etat ou à ses organismes (administrations de l'Etat, établissements publics à caractère administratif ou à caractère industriel et commercial, organismes publics,...) ;

- aux collectivités territoriales ou à leurs organismes (régions, départements, communes, établissements publics,...) ;

- aux personnes de droit privé dotées de la personnalité morale (sociétés de capitaux, sociétés de personnes, associations déclarées, ...).

Les locations consenties aux sociétés de fait, les sociétés en participation et, d'une manière générale, celles consenties à tous groupements dépourvus de personnalité morale ainsi que les entreprises individuelles, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice de la déduction spécifique.

B. NATURE DE LA SOUS-LOCATION

1. Sous-location effective et continue

18. Principe. La sous-location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement (voir sur cette notion la section 2 de la présente fiche), ce qui exclut les logements mis à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée.

19. Exception. Par exception aux règles relatives à la sous-location effective et continue, l'avantage fiscal peut également s'appliquer lorsque le logement est mis à disposition gratuite par l'organisme locataire. Cette condition est subordonnée à la condition que le logement concerné soit occupé par :

- une personne mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH ;

- une personne ou une famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;

- ou une personne dont la situation nécessite une solution locative de transition.

2. Sous-location nue

20. Principe. Le logement doit être sous-loué nu par l'organisme locataire. En conséquence, la sous-location meublée fait, en principe, perdre le bénéfice de l'avantage fiscal au propriétaire du logement.

21. Exception : Par exception à la règle relative à la sous-location nue, l'avantage fiscal peut également s'appliquer lorsque l'organisme locataire donne le logement en sous-location meublée. Cette exception est subordonnée à la condition que le logement concerné soit occupé par :

- une personne ou une famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH ;

- ou une personne dont la situation nécessite une solution locative de transition.

En tout état de cause, le logement doit être donné en location nue à l'organisme par le propriétaire du logement qui entend bénéficier de l'avantage fiscal.

3. Qualité du sous-locataire

22. L'occupant du logement doit être une personne physique autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un des membres de son foyer fiscal ou encore un de ses ascendants ou descendants. L'occupant du logement doit être, par ailleurs, titulaire d'un bail sauf dans le cas d'une mise à disposition gratuite dans les conditions prévues au n° 19. de la présente fiche.

4. Sous-location à titre d'habitation principale

23. Le logement doit constituer l'habitation principale de l'occupant du logement (sur cette notion, voir la section 3 de la présente fiche).

A cet égard, il est précisé que lorsque le sous-locataire réside effectivement dans le logement et y situe le centre de ses intérêts, la condition tenant à l'habitation principale est respectée quand bien même le contrat de sous-location serait conclu pour une période inférieure à l'année civile (période scolaire notamment).

5. Exclusion des activités hôtelières ou para-hôtelières

24. L'organisme public ou privé ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière. Les prestations hôtelières et para-hôtelières s'entendent de celles prévues au 4° de l'article 261 D du CGI et précisées par l'instruction administrative en date du 30 avril 2003 publiée au *Bulletin officiel des impôts* sous la référence 3 A-2-03 à laquelle il convient de se reporter.

25. Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois services parmi les quatre suivants :

- fourniture du petit déjeuner à l'ensemble des locataires ;
- nettoyage des locaux effectué de manière régulière ;
- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- service de réception.

26. Il est toutefois admis que l'occupant du logement puisse bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières dès lors que ces dernières ne sont pas rendues par l'organisme public ou privé locataire du logement (voir n° 13. de la présente fiche). La circonstance que les prestations hôtelières soient réalisées par une société, filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement, n'a cependant pas pour effet de priver le propriétaire du logement du bénéfice de l'avantage fiscal.



FICHE N° 5
Plafonds de loyer

Sommaire

Section 1 : Plafonds mensuels de loyer par mètre carré

A. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER INTERMEDIAIRE	2
B. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER SOCIAL OU TRES SOCIAL	5

Section 2 : Dispositions communes

A. SURFACE A PRENDRE EN COMPTE	8
1. Surface habitable	9
2. Surface des annexes	10
3. Emplacement de stationnement et garages	11
B. RECETTES A PRENDRE EN COMPTE	
1. Principe	15
2. Cas particuliers des locations conclues avec un organisme public ou privé	16
3. Cas particuliers des locations d'emplacement de stationnement ou de garages	17

1. Pendant toute la durée de la convention, le loyer mensuel par mètre carré (m²) ne doit pas être supérieur, à certains plafonds qui diffèrent selon la nature de la convention conclue avec l'Anah et le lieu de situation du logement concerné.

Section 1 : Plafonds mensuels de loyer par mètre carré

A. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER INTERMEDIAIRE

2. Plafonds fixés par décret. Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du CCH, le loyer mensuel par m² ne doit pas être supérieur, pendant toute la durée de ladite convention, à un plafond fixé par décret.

3. Modalités de révision. Ces plafonds de loyer sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) précise, chaque année, les plafonds applicables.

4. Montant des plafonds de loyer. Les plafonds mensuels de loyer par m², charges non comprises, fixés pour les années 2006 à 2012, sont précisés dans les BOI suivants :

Année	Référence au BOI
2006	5 D-1-06
2007	5 D-1-07
2008	5 D-1-08
2009	5 D-1-09
2010	5 D-1-10
2011	5 D-1-11
2012	5 D-1-12

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés dans les instructions administratives référencées ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

B. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER SOCIAL OU TRES SOCIAL

5. Plafonds de loyer. Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH, le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas excéder certains plafonds.

6. Modalités de révision. Ces plafonds de loyer sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année et font, à ce titre, l'objet d'une circulaire annuelle de mise à jour du ministère en charge du logement. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* reproduits chaque année les plafonds applicables.

7. Montant des plafonds de loyer. Les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, fixés pour les années 2006 à 2012, sont reproduits dans les BOI suivants :

Année	Référence au BOI
2006	5 D-1-06
2007	5 D-1-07
2008	5 D-1-08
2009	5 D-1-09
2010	5 D-1-10
2011	5 D-1-11
2012	5 D-1-12

Remarque : si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés dans les instructions administratives référencées ci-dessus, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le loyer applicable à la convention.

Section 2 : Dispositions communes

A. SURFACE A PRENDRE EN COMPTE

8. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable (1). Cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (2). La surface ainsi obtenue est reprise sous la dénomination de surface fiscale dans l'engagement de location pris par le bailleur.

Les emplacements de stationnement et de garage ne sont pas pris en compte pour la détermination du plafond de loyer (3). Une mesure de tempérament est toutefois prévue pour les maisons individuelles.

La circonstance que le logement soit situé outre-mer est sans incidence sur l'appréciation de la surface à prendre en compte.

1. Surface habitable

9. La surface habitable du logement s'entend de celle mentionnée à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

2. Surface des annexes

10. Les annexes s'entendent de celles mentionnées aux articles R. 353-12 et R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation. La surface des annexes à ajouter à la surface habitable, avant l'application du plafond de 8 m², s'entend de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs, les celliers intérieurs ou extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (article premier de l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-12 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation).

Les terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré s'entendent notamment de celles situées en totalité sur le toit d'un logement (cas des immeubles construits en gradins dans lesquels la dalle qui constitue la toiture d'une partie d'un logement sert de terrasse au logement supérieur) ou sur le toit des dépendances immédiates et nécessaires d'un logement (dépendances ou parking souterrain par exemple) et dont le locataire a la jouissance exclusive. Tel n'est pas le cas, en revanche, des terrasses carrelées en rez-de-jardin d'une maison individuelle.

Elles comprennent également les varangues dans une limite maximale de 14 m². A cet égard, il est précisé que la notion de varangue est un terme utilisé outre-mer pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois, caractéristiques de l'architecture des régions concernées.

3. Emplacement de stationnement et garages

11. Seules la surface habitable ainsi que celle des annexes sont prises en compte, dans les conditions et limites exposées ci-dessus, pour la détermination du plafond de loyer.

12. La surface des emplacements de stationnement et des garages n'est, quant à elle, pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond, étant donné que ces lieux ne constituent pas des locaux à usage d'habitation. Cette règle concerne aussi bien les logements situés dans un immeuble collectif que les maisons individuelles.

13. Cela étant, compte tenu des difficultés à distinguer, dans les maisons individuelles, les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes, il a paru possible, à titre de règle pratique, de fixer forfaitairement à 12 m² la partie à usage de stationnement. Pour l'application de cette mesure, il n'est pas tenu compte du nombre de véhicules susceptibles d'être stationnés, ni de la configuration ou de la destination initiale des locaux.

Cette mesure de tempérament ne vaut que pour les annexes dont la configuration permet une utilisation à usage d'emplacement de stationnement. En revanche, la surface des annexes qui ne sont pas accessibles à un véhicule est prise en compte pour la détermination du loyer plafond dans les conditions définies ci-dessus.

14. Exemple : une maison individuelle de 90 m² de surface habitable comporte des combles aménageables d'une surface de 50 m² et un sous-sol de 90 m² dont une partie est accessible au stationnement d'un véhicule. La surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer est déterminée comme suit :

Nature de la surface	Métrage	Total de la surface	Surface retenue pour l'appréciation du plafond de loyer
Surface habitable			
Logement	90 m ²	90 m ²	90 m ²
Surface des annexes			
Combles aménageables	50 m ²	128 m ²	8 m ² (Moitié de la surface des annexes soit 64 m ² pris dans la limite de 8 m ²)
Sous-sol	90 m ²		
Annexes affectées à usage de stationnement et à usage d'annexes	- 12 m ²		
Total			98 m²

B. RECETTES A PRENDRE EN COMPTE

1. Principe

15. Par loyer, il convient d'entendre l'ensemble des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien. Ces dernières s'entendent notamment des prestations de services de toute nature fournies par le locataire (ménage, gardiennage...) ou des dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire. Ne peuvent, en revanche, être regardés comme constituant un supplément de loyer, les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

2. Cas particuliers des locations conclues avec un organisme public ou privé.

16. Conformément aux dispositions prévues par le décret n° 2008-529 du 4 juin 2008 (voir annexe 5), lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location à usage d'habitation principale, la condition tenant au montant du loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Dans ce dernier cas, la redevance versée par le sous-locataire, en sus du loyer et des charges locatives, à un organisme indépendant de l'organisme locataire et représentative des frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipement des logements et, le cas échéant, d'ameublement, est prise en compte pour l'appréciation de la condition de loyer (voir n° 15. de la présente fiche).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

3. Cas particuliers des locations d'emplacement de stationnement ou de garages

17. Bail unique. Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un garage situé dans le même immeuble ou dans la même résidence et que cette location fait l'objet d'un bail unique, le respect de la condition de loyer s'apprécie en tenant compte de la totalité du loyer demandé, sans qu'il soit possible de faire abstraction d'une fraction de loyer correspondant à la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

18. Baux distincts. Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un emplacement de stationnement ou un garage et que cette location fait l'objet de deux baux distincts, il est admis de faire abstraction, pour l'appréciation de la condition de loyer, du montant de loyer figurant sur le contrat de location de l'emplacement de stationnement ou du garage, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation. La séparation physique des locaux suppose notamment la possibilité d'accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement sans pénétrer dans le bien donné en location à titre de logement ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire. Ainsi par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation située en bordure de la voie publique avec garage accolé à la maison sans communication entre les deux locaux, la condition de séparation physique est remplie dès lors que l'accès au garage est possible sans pénétrer dans le logement donné en location ou destiné à l'usage privatif du locataire ;

- le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également l'emplacement de stationnement ou le garage. Sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre. Il peut notamment être prévu dans le contrat de location du garage que celui-ci prend fin lors de la résiliation du contrat de location du logement ;

- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.



FICHE N° 6
Plafonds de ressources du locataire

Sommaire

Section 1 : Plafonds de ressources du locataire

A. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER INTERMEDIAIRE	2
B. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER SOCIAL OU TRES SOCIAL	5

Section 2 : Dispositions communes	8
--	----------

1. Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à la location du logement à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources. Ces plafonds varient selon la nature de la convention conclue avec l'Anah.

Section 1 : Plafonds de ressources du locataire

A. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER INTERMEDIAIRE

2. Plafonds de ressources fixés par décret. Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer intermédiaire mentionnée à l'article L. 321-4 du CCH, les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret. En pratique, il s'agit des plafonds de ressources fixés à l'article 2 *duodécies* de l'annexe III au CGI, identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Besson ancien » prévu au j du 1^o du I de l'article 31 du CGI.

3. Modalités de révision. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* précise, chaque année les plafonds applicables.

4. Montant des plafonds de ressources. Les plafonds annuels de ressources pour les années 2006 à 2012 sont précisés dans les BOI suivants :

Année de conclusion ou de renouvellement du bail	Référence au BOI
2006	5 D-1-06
2007	5 D-1-07
2008	5 D-1-08
2009	5 D-1-09
2010	5 D-1-10
2011	5 D-1-11
2012	5 D-1-12

B. LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION A LOYER SOCIAL OU TRES SOCIAL

5. Plafonds de ressources fixés par arrêté. Pour les logements qui font l'objet d'une convention à loyer social ou très social mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH, les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds fixés par arrêté ministériel.

Pour les locations à caractère social, les plafonds de ressources sont ceux prévus aux articles L. 441-3, R. 331-12 et R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements autres que ceux mentionnés au II de l'article R. 331-1 du même code (prêt locatif à usage social - PLUS).

Pour les locations à caractère très social, les plafonds de ressources sont ceux prévus à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation applicables aux logements mentionnés au II de l'article R. 331-1 du même code (prêt locatif aidé d'intégration - PLA-I).

6. Modalités de révision. Ces plafonds de ressources sont révisés chaque année.

Ces plafonds de loyer font l'objet d'une circulaire annuelle de mise à jour du ministère en charge du logement ou d'un arrêté de mise à jour modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 publié par le ministère du logement. Une instruction administrative publiée au *Bulletin officiel des impôts* reproduits chaque année les plafonds applicables.

7. Montant des plafonds de ressources du locataire. Les plafonds annuels de ressources pour les années 2006 à 2012 sont précisés dans les BOI suivants :

Année	Référence au BOI
2006	5 D-1-06
2007	5 D-1-07
2008	5 D-1-08
2009	5 D-1-09
2010	5 D-1-10
2011	5 D-1-11
2012	5 D-1-12

Section 2 : Dispositions communes

8. Ressources à prendre en compte. Les ressources du locataire s'entendent de celles correspondant au revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsque cela est plus favorable, il est admis d'apprécier les ressources du locataire au regard du revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année qui précède celle de la signature du contrat de location.

Par ailleurs, lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence, la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire.

L'ensemble de modalités et conditions d'appréciation des ressources du locataire a fait l'objet d'une instruction administrative en date du 15 janvier 2010 publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) sous la référence 5 B-11-10.

9. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de prolongation de la convention. Lorsque la convention fait l'objet d'une période de prolongation (sur ce point, voir n° 6. de la fiche n° 3), les conditions de ressources ne doivent pas faire l'objet d'un nouvel examen lorsqu'il s'agit du même locataire, sous-locataire ou encore une personne hébergée à titre gratuit (sur ce point, voir n° 19. de la fiche n° 4).

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire au cours d'une période de prolongation, les ressources du locataire doivent être réexaminées à la date de la signature du nouveau contrat de bail dans les conditions exposées au n° 8. de la présente fiche.

10. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de conclusion de bail avec un nouveau locataire. Lorsqu'au cours de la période d'application de la convention, le logement est donné à bail à un nouveau locataire, sous-locataire ou encore une personne hébergée à titre gratuit (sur ce point, voir n° 19. de la fiche n° 4), les ressources du locataire doivent faire l'objet d'un nouvel examen.

11. Précisions s'agissant de la date d'appréciation des conditions de ressources en cas de renouvellement de bail. Lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement, les ressources du locataire ne doivent, en principe, pas faire l'objet d'un nouvel examen.

Cela étant lorsque le contribuable demande à bénéficier pour la première fois du dispositif « conventionnement Anah » dans les conditions prévues au n° 7. de la fiche n° 4, les ressources du locataire doivent être appréciées à la date de renouvellement du bail.



FICHE N° 7
Base de la déduction spécifique

Sommaire

Section 1 : Base de la déduction spécifique

A. DEDUCTION CALCULEE SUR LE REVENU BRUT	1
B. SITUATION DES DEPENDANCES IMMEDIATES ET NECESSAIRES	2
C. SITUATION DES GARAGES OU EMBLEMEMENTS DE STATIONNEMENT	3

Section 2 : Cas particuliers

A. IMMEUBLE DETENU PAR UNE SOCIETE NON SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES	4
B. IMMEUBLE DETENU EN INDIVISION	5

Section 1 : Base de la déduction spécifique

A. DEDUCTION SPECIFIQUE CALCULEE SUR LE REVENU BRUT

1. La déduction spécifique est calculée sur le revenu brut tiré de la location du logement conventionné.

Pour plus de précisions sur la notion de revenus bruts, il convient de se reporter à l'instruction administrative du 23 mars 2007 publiée au *Bulletin officiel des impôts* (BOI) sous la référence 5 D-2-07.

B. SITUATION DES DEPENDANCES IMMEDIATES ET NECESSAIRES

2. Les revenus tirés de la location de la surface des annexes et autres dépendances immédiates et nécessaires du logement conventionné (sur ce point, voir n° 10. de la fiche n° 5) peuvent ouvrir droit à la déduction spécifique à la condition qu'elles soient situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement et qu'elles ne soient ni occupées, ni louées à une personne autre que celle louant le logement principal.

En tout état de cause, la location isolée de dépendances de logements à une personne qui n'occupe pas le logement principal, n'ouvre pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

C. SITUATION DES GARAGES OU EMBLEMEMENTS DE STATIONNEMENT

3. Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement fait l'objet d'un bail distinct, dans les conditions énoncées au n° 18. de la fiche n° 5, la fraction du revenu tiré de la location de ce garage ou de cet emplacement est exclue de la base de la déduction spécifique.

Lorsque le garage ou l'emplacement de stationnement ne peut pas faire l'objet d'un bail distinct, ce dernier n'étant pas physiquement séparé du logement ou de ses dépendances (cas de l'habitat individuel notamment), les règles de droit commun sont applicables. Ainsi, la base de la déduction spécifique ne fait l'objet d'aucune réfaction au titre de la location du garage ou de l'emplacement de stationnement.

Section 2 : Cas particuliers

A. IMMEUBLE DETENU PAR UNE SOCIETE NON SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

4. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, le contribuable bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits sur le logement concerné.

B. IMMEUBLE DETENU EN INDIVISION

5. Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la déduction spécifique dans la limite de la quote-part du revenu brut correspondant à ses droits dans l'indivision.



FICHE N° 8
Obligations des contribuables et des sociétés

Sommaire

Section 1 : Logement détenu directement par le contribuable	
A. OBLIGATIONS GENERALES	2
B. OBLIGATIONS SPECIFIQUES	5
Section 2 : Logement détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés	7
A. OBLIGATIONS DES SOCIETES	
1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration	8
2. Obligations à l'égard des associés	12
B. OBLIGATIONS DES ASSOCIES	
1. Engagement de conservation des titres	15
2. Justificatifs à produire les années suivantes	17
3. Documents à fournir en cas de location en cas de location à un organisme public ou privé	18

1. Les obligations des contribuables et des sociétés qui entendent bénéficier du dispositif « conventionnement Anah » sont définies ci-après.

Section 1 : Logement détenu directement par le contribuable

A. OBLIGATIONS GENERALES

2. Le contribuable qui entend bénéficier de la déduction spécifique « conventionnement Anah » est tenu de joindre les documents suivants à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois au titre du logement concerné :

- une copie de la convention conclue avec l'Anah signée par le bailleur et l'Anah ;
- une copie de l'engagement de location signé par le bailleur et l'Anah (voir n° 1. de la fiche 3) ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de la dernière année ou l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

En outre, en cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire entrant dans les lieux établi au titre de la dernière année ou l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

3. Prorogation de la convention et de la déduction spécifique sans changement de locataire. Le contribuable qui souhaite proroger le bénéfice de la convention du logement et partant, celui de la déduction spécifique au-delà de la période minimale fixée par ladite convention, est tenu de fournir à l'administration, l'avenant à la convention initiale signé par le bailleur et l'Anah (voir également n° 6. de la fiche n° 3).

4. Pluralité de logements. Lorsque le contribuable est propriétaire de plusieurs logements pour lesquels il entend bénéficier de l'avantage fiscal, il doit satisfaire à ces obligations déclaratives pour chacun de ces logements.

B. OBLIGATIONS SPECIFIQUES

5. Location à un organisme public ou privé. Lorsque le logement est donné en location à un organisme public ou privé, les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut :

- une copie de la convention conclue avec l'Anah signée par le bailleur et l'Anah ;
- une copie de l'engagement de location signé par le bailleur et l'Anah ;
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;

- le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de la dernière ou l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

Si le contrat de location ou de sous-location n'est pas signé à la date de la déclaration susmentionnée, ces documents sont joints à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle l'un de ces documents est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location.

6. Précisions s'agissant de la déduction spécifique au taux de 70 %. Outre les obligations mentionnées au n° 5. de la présente fiche, les contribuables qui entendent bénéficier de la déduction spécifique de 70 % ainsi que l'organisme locataire doivent joindre une déclaration sur l'honneur conjointe précisant que l'occupant du logement est :

- une personne ou une famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence mentionnée au II de l'article L. 301-1 du CCH ;
- ou une personne physique dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Section 2 : Logement détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

7. Les obligations déclaratives des sociétés propriétaires et les obligations déclaratives de leurs associés sont mentionnées ci-après.

A. OBLIGATIONS DES SOCIETES

1. Obligations déclaratives à l'égard de l'administration

8. Lorsque le logement est la propriété d'une société, les obligations déclaratives prévues à la section 1 de la présente fiche, incombent à la société. Les documents à produire, qui comportent notamment la copie de la convention ainsi que la copie de l'engagement de location pris par la société, sont joints au moment du dépôt de la déclaration de résultat de l'année au titre laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois au titre du logement concerné.

9. Pluralité de logements. Lorsqu'une même société possède plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement.

10. Attestation annuelle. Chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un exemplaire de l'attestation fournie aux associés (voir n° 12. de la présente fiche).

11. Situation des sociétés d'attribution. Lorsque les associés d'une société d'attribution entrant dans les dispositions de l'article 1655 ter du CGI donnent personnellement en location les logements correspondant à leurs droits, tels qu'ils sont prévus dans les statuts de ladite société, il appartient à chacun d'eux de satisfaire à ces obligations, pour le logement qu'ils donnent en location, dans les mêmes conditions que s'ils détenaient directement ledit logement.

2. Obligations à l'égard des associés

12. Fourniture d'une attestation annuelle. La société doit, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire (voir modèle en annexe 7) justifiant, pour l'année précédente, de l'existence à son actif de logements éligibles au dispositif « conventionnement Anah ».

13. Ce document doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1^{er} janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises ou transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- l'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions de plafond de loyer ;

- le montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun et le montant de ce revenu déterminé compte tenu de la déduction spécifique. En outre, pour que l'associé puisse déclarer ses revenus fonciers sur l'imprimé n° 2044 ou n° 2044 spéciale, la société doit lui faire connaître la quote-part correspondant à ses droits du revenu brut, des intérêts d'emprunt et des autres charges foncières parmi lesquelles figure la déduction spécifique ;

- en cas de non-respect par la société ou l'associé de leurs engagements, la quote-part de la déduction spécifique pratiquée le cas échéant que l'associé doit ajouter au revenu foncier de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue.

14. Dépôt des titres. Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la déduction spécifique sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des titres.

B. OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1. Engagement de conservation des titres

15. Les porteurs de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, qui entendent bénéficier de la déduction spécifique doivent s'engager à conserver lesdites parts pendant la période couverte pendant l'engagement de location pris par la société. L'engagement de conservation des parts est établi selon le modèle figurant à l'annexe 8.

16. L'engagement de conservation des titres est constaté lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la déduction spécifique est demandé pour la première fois. L'engagement de conservation des titres formulé par le conjoint survivant ou assimilé doit être joint à la déclaration de revenus souscrite par ce dernier au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

2. Justificatifs à produire les années suivantes

17. Pendant la durée d'application de la déduction spécifique, les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de l'attestation mentionnée au n° 12. de la présente fiche.

3. Documents à fournir en cas de location en cas de location à un organisme public ou privé

18. Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés personnes physiques doivent joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location à l'organisme locataire ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut :

- une copie de la convention conclue avec l'Anah signée par le bailleur et l'Anah ;
- une copie de l'engagement de location pris par la société signé par le bailleur et l'Anah (voir n° 1 de la fiche 3) ;
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement ;
- l'engagement de conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Si le bail, le contrat de sous-location ou la convention d'occupation n'est pas signé à la date de la déclaration susmentionnée, la copie du bail conclu avec l'organisme locataire ainsi que la copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement doivent être joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle l'un de ces documents est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location.



FICHE N° 9

Remise en cause de l'avantage fiscal

Sommaire	
Section 1 : Cas de remise en cause	1
A. NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION OU DES CONDITIONS DE MISE EN LOCATION	
B. CESSION DU LOGEMENT PENDANT LA PERIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION OU CESSION DES TITRES PENDANT LA PERIODE D'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	
Section 2 : Modalités de remise en cause	2

1. Les principaux cas de remise en cause de la déduction spécifique ainsi que les exceptions qu'ils comportent sont réunis dans des tableaux récapitulatifs (section 1). Les modalités de remise en cause sont exposées section 2.

Section 1 : Cas de remise en cause

A. NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION OU DES CONDITIONS DE MISE EN LOCATION

Cas de remise en cause	Exceptions
Le logement ne fait pas l'objet d'une convention à loyer intermédiaire (CCH, art. L. 321-4) ou d'une convention à loyer social ou très social (CCH, art. L. 321-8)	Aucune
Résiliation de la convention à l'initiative de l'Anah, notamment en cas d'inexécution des engagements de location du bailleur	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Aucune autre exception à la remise en cause du bénéfice de l'avantage fiscal n'est admise.</p>
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 n° 9. de la fiche 4)	<p>Aucune remise en cause de l'avantage n'est effectuée lorsque le contribuable ou l'un des membres du couple soumis à imposition commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est atteint d'une 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) ; - 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 autorisés	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 pendant la période d'engagement de location	Une exception est prévue lorsque le changement d'affectation du logement est imputable au locataire. (voir n° 14. de la fiche n° 4)
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 PERIODE D'ENGAGEMENT DE LOCATION OU CESSION DES TITRES PENDANT LA PERIODE D'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS

Cas de remise en cause	Exceptions
Mutation à titre gratuit de la pleine propriété ou de l'usufruit	<p>Lorsque le transfert de la propriété du bien, des titres ou la transmission de leur usufruit résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit.</p> <p>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 n° 8. de la fiche n° 3)</p>
Mutation à titre onéreux de la pleine propriété ou de l'usufruit	Aucune. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut bénéficier de la déduction spécifique pour la durée de la convention restant à courir à compte 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	<p>Lorsque l'événement 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 A ci-dessus (confer sur ce point, les exceptions en cas d'interruption de location pour une durée supérieure à celle admise). 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.</p> <p>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 attributaire 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.</p>
Echange ou apport en société	Aucune
Inscription du logement ou des titres à l'actif d'une entreprise individuelle	Aucune

Section 2 : Modalités de remise en cause

2. La survenance d'un événement entraînant la déchéance de la déduction spécifique entraîne une remise en cause de l'avantage fiscal.
3. 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. Elles sont récapitulées dans les tableaux ci-après :

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'événement 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'événement 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.

4. 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.

•

Annexe 1**Article 39 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006)**

(*Journal officiel* du 16 juillet 2006)

I. – A la fin de la première phrase du premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 septembre 2006 ».

II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est complété par un m ainsi rédigé :

« m) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, une déduction fixée à 30 % 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, pendant la durée d'application de cette convention.

« Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.

« Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du j. 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 ou, si celui-ci 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.

« Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux f à l et à l'article 199 *undecies* A ; ».

III. – Dans le f du 2 de l'article 32 du même code, après les mots : « prévue au i », sont insérés les mots : « , au m ou au n ».



Annexe 2

**Articles 32 et 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)**

(*Journal officiel* du 6 mars 2007)

Article 32

I. – Après le quatrième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle fait l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, 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. »

II. – Dans le dernier alinéa du même m, après la référence : « I », est insérée la référence : « , à l'article 199 *decies* I ».

III. – Les I et II s'appliquent aux baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 42

Dans la troisième phrase du quatrième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « ou, si celui-ci » sont remplacés par les mots : « , sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou si le logement ».



Annexe 3

Article 25 de la loi de finances rectificative pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007)

(Journal officiel du 28 décembre 2007)

I. – Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à l'article » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 321-4 ou ».

II. – L'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « à l'article » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 321-4 ou » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements mentionnés à l'article L. 321-4 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3. »



Annexe 4

Articles 49 et 50 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (n° 2009-323 du 25 mars 2009)

(*Journal officiel* du 27 mars 2009)

Article 49

Au deuxième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, le taux : « 45 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

Article 50

Le m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le mot : « location », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « si ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. » ;

2° Après le mot : « logements », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « lorsque ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un décret précise les modalités de prise d'effet de ces conventions.

« Lorsque, à l'échéance de l'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bénéficiaire de l'une des déductions des revenus bruts prévue au présent m 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 celles de loyer, sont remplies. » ;

4° Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, cette déduction est portée à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, soit en vue de sa 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. Cette déduction s'applique pendant la durée de location à l'organisme. Elle s'applique pour les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté. »



Annexe 5

Décret n° 2008-529 du 4 juin 2008 pris en application de l'article 31 du code général des impôts et relatif à la déduction spécifique des revenus fonciers pour les locations consenties à un organisme public ou privé dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat

(Journal officiel du 6 juin 2008)

Art. 1^{er}. – A l'annexe III au code général des impôts, il est inséré un article 2 *sexdecies-0 A quater* ainsi rédigé :

« Art. 2 *sexdecies-0 A quater*. – I. – Pour l'application du cinquième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les conditions prévues au quatrième alinéa du m précité s'apprécient en tenant compte du montant :

- a. Du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- b. Du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- c. Des ressources de la personne occupant le logement.

II. – Les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut :

- a. Une copie de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat signée par les deux parties ;
- b. Une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- c. Le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement ;

d. L'engagement de louer, directement ou par l'intermédiaire d'un organisme public ou privé, le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale.

III. – Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés personnes physiques doivent joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location à l'organisme locataire ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut, outre les pièces justificatives mentionnées aux a, b et c du II :

- a. Une copie de l'engagement de location souscrit par la société propriétaire ;
- b. L'engagement de conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

IV. – Si le bail, le contrat de sous-location ou la convention d'occupation n'est pas signé à la date de la déclaration susmentionnée, les documents énumérés aux b et c du II sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle l'un de ces documents est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location mentionné au d du II. »

Art. 2. – I. – L'article 2 *septdecies* de la même annexe est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du I, après la référence : « 2 *sexdecies-0 A ter* », est insérée la référence : « , 2 *sexdecies-0 A quater* » ;

2° Dans la deuxième phrase du I, après la référence : « à l'article 2 *quaterdecies* », est insérée la référence : « et à l'article 2 *sexdecies-0 A quater* » ;

3° Dans le 3 du II, la référence : « et 2 *sexdecies-0 A ter* » est remplacée par les références : « , 2 *sexdecies-0 A ter* et 2 *sexdecies-0 A quater* ».

II. – Le I de l'article 2 *octodecies* est complété par un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« L'engagement de conservation des titres prévu au quatrième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location au locataire ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut. »

Art. 3. – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 4 juin 2008.



Annexe 6

**Décret n° 2010-122 du 5 février 2010 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement
conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8
du code de la construction et de l'habitation**

(Journal officiel du 9 février 2010)

Art. 1^{er}. – I. – L'article R. 321-24 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 321-24. – La prise d'effet des conventions mentionnées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 intervient à compter de la prise d'effet du premier bail conclu pour leur application, ce premier bail s'entendant comme le premier contrat de bail conclu par le propriétaire, ou comme un renouvellement du bail conclu par le propriétaire dans les conditions prévues par les alinéas 4 et 5 de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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.

« En cas de convention unique portant sur plusieurs logements, la prise d'effet de la convention doit être distinguée pour chacun des logements et intervient dans les conditions mentionnées au premier alinéa.

« Un ou plusieurs logements faisant l'objet de la convention prévue au deuxième alinéa du présent article peuvent faire l'objet d'un droit de réservation au profit de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre d'une convention de réservation dont les clauses types sont arrêtées par le règlement général de l'agence. »

II. – L'article R. 321-25 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 321-25. – En cas de décès du propriétaire ou de mutation de propriété des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'agence, lorsque les engagements de la convention ne sont pas poursuivis, la subvention est reversée dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence. »

III. – Le premier alinéa de l'article R. 321-29 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bailleur s'engage dans la convention à fournir à tout moment à la demande du délégué de l'agence dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle de l'agence. Le délégué de l'agence dans le département peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces pour la vérification du respect des obligations réglementaires et conventionnelles dans les conditions fixées par le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat. »

IV. – L'article R. 321-30 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 321-30. – Un document récapitulatif des engagements du bailleur accompagne la convention. Ce document, obligatoirement signé du bailleur, est contresigné par le délégué de l'agence dans le département ou, lorsqu'il a été signataire de la convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou L. 321-8, par le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés dans un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1. La signature de ce document vaut attestation du respect des conditions de location par le bailleur. Le bailleur communique en outre la copie du premier bail conclu en application de la convention, ainsi que la copie de l'avis d'imposition requis du ou des titulaires du bail. L'Agence nationale de l'habitat conserve la faculté de procéder à tous contrôles, pendant la durée de la convention, sur l'exactitude des renseignements fournis par le bailleur dans les conditions prévues au règlement général de l'agence.

V. – Après l'article R. 321-30 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles R. 321-30-1 et R. 320-30-2 ainsi rédigés :

« Art. R. 321-30-1. – Si, postérieurement à la signature d'une convention visée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, le bailleur bénéficie d'une nouvelle aide à la réalisation de travaux attribuée par le délégué de l'agence dans le département ou le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale pour les logements situés sur un territoire concerné par la convention mentionnée à l'article L. 321-1-1, ladite convention et ses effets sont prorogés pour une durée de neuf ans par avenant à compter de sa signature. »

« Art. R. 321-30-2. – Le montant de la sanction pécuniaire prévue à l'article L. 321-2 est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé selon un barème fixé par le règlement général de l'agence. Il ne peut toutefois dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalente à deux ans du loyer maximal prévu par la convention en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ou une somme équivalente à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention, cette dernière somme pouvant être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement. »

VI. – Le premier alinéa de l'article R. 321-32 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'à la date de signature par le bailleur de la convention le logement concerné est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, et lorsqu'à la date de signature par le bailleur d'une convention portant sur un logement pour lequel n'a pas été versée une aide de l'Agence nationale de l'habitat, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité, le propriétaire doit leur proposer un bail conforme aux stipulations de la convention. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement. Ces documents sont notifiés au locataire ou à l'occupant de bonne foi par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. »

Art. 2. – Au premier alinéa du I de l'article 2 *sexdecies*-0 A quater de l'annexe III au code général des impôts, les références : « cinquième alinéa » et « quatrième alinéa » sont respectivement remplacées par les références : « septième alinéa » et « sixième alinéa ».

Art. 3. – Les annexes à l'article R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les conventions-types annexées au présent décret.

Art. 4. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 5 février 2010.



Annexe 7

Modèle d'attestation annuelle fournie par les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

A. RELEVÉ DU COMPTE N° OUVERT AU NOM DE :

M.....

demeurant :

Situation du compte :

	Nombre	Numéros
Parts détenues au 1 ^{er} janvier :		
Parts acquises entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre :		
Parts cédées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre :		
Parts détenues au 31 décembre :		

Part des revenus de l'immeuble de la société correspondant aux droits de l'associé : %

Immeubles	1	2	3
Adresse de ou des immeubles ouvrant droit à la déduction spécifique			
Montant de la déduction spécifique correspondant aux droits de l'associé			
Montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé			
- droit commun			
- art. 31-I-1 ^o m (déduction spécifique de 30 %, 45 %, 60 %, 70 %)			
En cas de non-respect par la société ou l'associé de son engagement, réintégration à opérer l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement est intervenue de la quote-part :			
- de la déduction spécifique de 30 %, 45 %, 60 %, 70 %)			

B. ATTESTATION DE LA SOCIETE

M..... agissant au nom de la société dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;

- déclare que le ou les immeubles désignés au A :

- sont affectés à la location conformément aux dispositions prévues au m du 1^o du I de l'article 31 du CGI- seront affectés à la location pendant la durée de la convention conformément aux dispositions prévues au m du 1^o du I de l'article 31 du CGI

A , le

(signature)

●

Annexe 8

Modèle d'engagement de conservation à produire par les porteurs de titres

Je soussigné :

demeurant :

m'engage à conserver les parts n°...de la société jusqu'au terme de durée de la convention de location du logement ou de conservation des parts souscrit par cette société et annexé au présent engagement¹.

Taux de la déduction spécifique appliquée :

A , le

(signature)

•

¹ Ne pas oublier de joindre une copie de l'engagement de location souscrit par la société.

Annexe 9

Modèle d'engagement de location à fournir par le conjoint survivant ou assimilé

Je soussigné :

demeurant :

demande la reprise du dispositif de la déduction spécifique « conventionnement Anah » dont a bénéficié.....pour le logement suivant :

Adresse du logement :

Je m'engage à louer ce logement non meublé à usage d'habitation principale jusqu'au.....

Le loyer ne doit pas excéder le montant fixé par la convention. Le titulaire du bail est une personne physique autre qu'un membre de mon foyer fiscal, un de mes ascendants ou descendants.

A _____ , le

(signature)

•