

Logement ancien

BORLOO ANCIEN	
Date d'application	S'applique aux locations de logements conventionnés conclues à compter du 01/10/2006.
Champ d'application	<p>Pour les bailleurs personnes physiques et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'avantage est conditionné par la signature d'une convention avec l'ANAH imposant certaines conditions de location.</p> <p>Le conventionnement peut être accompagné ou non d'une subvention de l'ANAH (conséquence = durée de l'engagement).</p> <p>Le logement peut être ancien ou neuf, peu importe qu'il ait été acquis, reçu gracieusement, ou déjà détenu par le contribuable.</p>
Nature avantage fiscal	<p>L'avantage fiscal est une déduction spécifique des revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné. Le montant de la déduction varie selon l'engagement plus ou moins « social » du bailleur.</p> <ul style="list-style-type: none">· Location à loyer intermédiaire : 30 %,· Location à loyer social ou très social : 60 % (avant la loi MLLE du 25/03/2009, la déduction était de 45%), le choix entre social ou très social se fait en fonction des critères relatifs aux subventions ANAH, déterminé par chaque délégation locale. La subvention est majorée lorsque le bailleur s'engage à louer le bien en conventionnement très social.· Location par un organisme : déduction de 70 % (<i>cf ci-après conditions de location</i>) en zone B2 : Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet/le Sor, Castres, Cunac, Le Séquestre, Lescure, Puygouzon, Roquecourbe, Saint Juéry, Saix, Terssac, Viviers les Montagnes. <p>Le conventionnement peut se cumuler avec les avantages fiscaux « Robien recentré », « Borloo » et « Scellier », toutes conditions étant par ailleurs remplies, pour des logements réhabilités (cf. fiche dispositifs d'avantages fiscaux dans le neuf). Ainsi, il peut y avoir un conventionnement ANAH et une réduction d'impôt.</p> <p>Dans le Tarn, le conventionnement intermédiaire n'est pas applicable lorsqu'il est lié à une subvention de l'ANAH. La perception de cette subvention entraîne ipso facto un conventionnement social ou très social, (à l'exception de la zone C tendue. Nous consulter).</p>
Engagement du bailleur	Le bailleur s'engage à louer le logement non meublé à titre de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention, soit 6 ans pour une convention intermédiaire et 9 ans pour une convention « social » ou très « social ». L'engagement peut se renouveler par périodes de 3 ans.
Conditions de location	<p>Le logement doit répondre aux normes de décence fixées par le décret du 30/01/2002. Un bail conventionné doit être signé avec le nouveau locataire ou le locataire déjà dans les lieux. Dans ce cas il faut procéder au renouvellement du bail à son échéance, si les conditions de la convention sont remplies.</p> <p>Le bail peut également être renouvelé sans attendre son échéance à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'il y ait un accord express entre les parties,- que le bailleur ait signé une convention avec travaux,- que les ressources du locataire lui donnent droit à l'APL. <p>Le titulaire du bail ne doit pas faire partie du foyer fiscal du bailleur ou être un de ses ascendants ou descendants. Le locataire peut également être un organisme public ou privé oeuvrant pour le logement ou l'hébergement à usage d'habitation principale de personnes démunies. Il ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para hôtelière. Les dispositifs ouvrent droit, en zone B2, à une déduction spécifique de 70%, pour les baux conclus à compter du 28/03/2009</p> <p>Les loyers et les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds réglementés en fonction de la nature du conventionnement. Les plafonds de ressources sont à comparer avec le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (ex : en 2009 on vérifie l'avis d'imposition de 2007).</p> <p>Les plafonds de loyer sont adaptés localement, 4 zones ont été définies dans le Tarn, vous pouvez vous adresser directement à l'ADIL (Résidence Leclerc – 3 Boulevard Lacombe à Albi - 05.63.48.73.80 sur RDV) ou à l'ANAH (19 Rue de Ciron à Albi - 05.63.47.30.46- le matin) pour en prendre connaissance.</p>
Sanctions	En cas de non respect des engagements, le bailleur s'expose à la reprise de la déduction au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions (invalidité, licenciement, décès).

Logement ancien

Dispositif « Borloo ancien » : conventionnement social

Composition du foyer locataire	Conventionnement social		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	21.802 €	21.802 €	18.955 €
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	32.584 €	32.584 €	25.313 €
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans pers. à charge	42.715 €	39.170 €	30.441 €
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge (2)	50.999 €	46.917 €	36.748 €
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	60.678 €	55.541 €	43.231 €
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	68.279 €	62.500 €	48.720 €
Personne supplémentaire	+ 7.607 €	+ 6.964 €	+ 5.435 €

(1) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Dispositif « Borloo ancien » : conventionnement très social

Composition du foyer locataire	Conventionnement très social		
	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	11.993 €	11.993 €	10.424 €
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	19.551 €	19.551 €	15.188 €
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage (1) sans pers. à charge	25.629 €	23.501 €	18.264 €
4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge (2)	28.051 €	25.804 €	20.323 €
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	33.371 €	30.549 €	23.778 €
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	37.554 €	34.376 €	26.796 €
Personne supplémentaire	+ 4.185 €	+ 3.830 €	+ 2.988 €

(1) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

(2) Personnes à charge : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Logement ancien

Dispositif « Borloo ancien » : conventionnement intermédiaire

<i>Composition du foyer locataire</i>	<i>Zone A *</i>	<i>Zone B</i>	<i>Zone C</i>
Personne seule	43.753 €	33.816 €	29.590 €
Couple	65.389 €	45.155 €	39.771 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	78.602 €	54.302 €	47.612 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	94.153 €	65.553 €	57.622 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	111.459 €	77.113 €	67.630 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	125.421 €	86.902 €	76.287 €
Majoration par personne à charge	+ 13.979 €	+ 9.693 €	+ 8.664 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2007.

A noter, la notion de couple correspond à l'ensemble des situations de vie en commun : personnes mariées, Pacsées ou en concubinage.

Ces plafonds de ressources s'appliquent pour les baux reconduits ou renouvelés en 2009.