



## DISPOSITIF « BORLOO ANCIEN »



Le dispositif de conventionnement ANAH (*Agence Nationale de l'Habitat*) permet aux propriétaires bailleurs, de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers. Le bailleur ne peut y prétendre que s'il déclare ses revenus fonciers issus de la location au régime réel d'imposition. S'il a opté pour le régime du micro foncier, le dispositif ne peut lui être applicable. L'option pour ce régime et ce dispositif doit être exercée lors de la déclaration de revenus de la 1<sup>ère</sup> année au titre de laquelle l'avantage fiscal est demandé, et accompagnée d'un engagement de location.

### QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tout propriétaire d'immeuble, personne physique ou associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (*SCI par exemple*).

### QUELLES SONT LES LOCATIONS CONCERNÉES ?

Sont éligibles au dispositif les logements neufs ou anciens, loués non meublés à usage d'habitation principale du locataire, situés en France et décents.

Le bailleur ne peut louer à un membre de son foyer fiscal, un ascendant, un descendant ou une personne occupant déjà le logement, sauf lors du renouvellement du bail, à condition d'y procéder sous conditions. Si le logement appartient à une société, il ne peut être loué à un des associés ou un membre du foyer fiscal, ascendant, descendant d'un associé.

Le logement doit être loué durant toute la période prévue par la convention.

Le dispositif peut également s'appliquer aux logements donnés en location à un organisme public ou privé qui les destine à l'hébergement de personnes défavorisées (*sous location ou mise à disposition*), il doit alors être occupé à titre de résidence principale et l'organisme ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

### QUEL EST LE TYPE DE CONVENTION SIGNÉE ?

Le dispositif s'applique aux logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'ANAH. Il existe 2 types de conventions : avec ou sans travaux subventionnés par l'agence. La première est conclue pour une durée de 6 ans, la seconde pour 9 ans.

La convention fixe le plafond de loyer au m<sup>2</sup> de surface fiscale ainsi que les plafonds de ressources à respecter par les locataires. Deux grands secteurs sont prévus :

- **convention à loyer intermédiaire** (*article L.321-4 du CCH*) : la convention détermine le montant maximum des loyers, les conditions d'occupation du logement, les conditions de ressources d locataire, les modalités d'attribution du logement et les travaux d'amélioration incombant au bailleur le cas échéant. Le loyer et les ressources sont appréciés à la date de conclusion du bail et doivent respecter les plafonds suivants :

Composition du foyer	Zone B2	Zone C
Personne seule	36 039 €	31 536 €
Couple	48 124 €	42 386 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	57 872 €	50 742 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	69 862 €	61 411 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	82 182 €	72 075 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	92 616 €	81 303 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 10 330 €	+ 9 235 €

Zones B2 Tarn = Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castelnaud de Lévis, Castres, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Marssac sur Tarn, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saix, Le Sequestre, Terssac, Viviers-lès-Montagnes.

**Les conventions à loyer intermédiaire ne se pratiquent pas dans le Tarn.**

- **convention à loyer social ou très social** (article L.321-8 du CCH) : ce type de convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement, qui doit être versée en tiers payant au bailleur. Les loyers sont inférieurs aux loyers du marché (cf. plafonds 2014 Tarn). Les plafonds de ressources des locataires sont pour 2014 :

Composition du foyer	Conventionnement social	Conventionnement très social
Personne seule	20 013 €	11 006 €
Couple	26 725 €	16 037 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	32 140 €	19 283 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	38 800 €	21 457 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	45 643 €	25 105 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	51 440 €	28 292 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 5 738 €	+ 3 155 €

### LA GRILLE DES PLAFONDS DE LOYER APPLICABLES AU TARN POUR 2014 EST LA SUIVANTE :

	Surface logement (S)	S ≤ 65 m <sup>2</sup>	65 < S ≤ 115 m <sup>2</sup>	> 115 m <sup>2</sup>
Zone B Albigeoise	Conventionnement social	7,40 €	5,68 €	4,63 €
	Conventionnement très social	6,74 €	5,17 €	4,22 €
Zone B Castraise	Conventionnement social	6,22 €	5,04 €	3,97 €
	Conventionnement très social	5,67 €	4,59 €	3,61 €
Zone C	Conventionnement social	5,59 €	4,73 €	3,96 €
	Conventionnement très social	5,03 €	4,25 €	3,56 €
Zone C tendue	Conventionnement social	6,60 €	5,62 €	4,53 €
	Conventionnement très social	6,01 €	5,12 €	4,12 €

### QUEL EST L'AVANTAGE FISCAL ?

- déduction spécifique de 30% en cas de conventionnement intermédiaire (**non applicable dans le Tarn**),
- déduction spécifique de 60% en cas de conventionnement social ou très social,
- déduction spécifique de 70% en cas de logements loués à un organisme qui les sous louent ou les met à disposition à des personnes défavorisées (zones A, B1 et B2).

Les déductions spécifiques sont calculées sur le revenu brut tiré de la location et s'ajoutent aux frais et charges déductibles de droit commun (*dépenses d'entretien et de réparation, dépenses d'amélioration, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion, primes d'assurance, impôts, intérêt des dettes ...*). Elles sont pratiquées à compter de la date d'effet de la convention et pendant toute sa durée.

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

Mise à jour : Août 2014