

Nouveau dispositif d'incitation fiscale dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, dit « Louer abordable »

Un nouveau dispositif d'incitation fiscale remplace les précédents dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien », permettant, dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH (*Agence Nationale de l'Habitat*), de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement conventionné. La déduction s'ajoute aux autres dépenses déductibles dans le cadre du régime réel d'imposition.

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- le logement vide à titre de résidence principale,
- pour une durée de 6 ans pour un conventionnement sans travaux, ou 9 ans pour un conventionnement avec travaux, avec possibilité d'une prorogation du dispositif pour 3 ans si poursuite du conventionnement,
- à des locataires aux ressources plafonnées,
- à un loyer plafonné, en fonction de la zone géographique et de la surface du bien,
- les modalités de gestion du bien sont également prises en considération pour le montant de la déduction.

Ce nouveau dispositif prévoit, pour le propriétaire bailleur, un abattement fiscal de 15 à 85% (**dans le Tarn de 50 à 85%**) des revenus fonciers bruts en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer appliqué et des modalités de gestion du bien (*mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location-sous-location*). Il entrera en vigueur à compter de l'imposition des revenus de l'année 2017.

Le logement doit être loué non meublé nu et à usage de résidence principale pendant toute la durée de la convention ANAH, conclue entre le 1/1/2017 et le 31/12/2019. La location ne peut concerner un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou, si le logement 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.

DÉTAIL DES ABATTEMENTS, APPLICABLES DANS LE TARN POUR 2017

Les zones concernées par ce dispositif sont les zones, caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (*zones tendues*). Dans le cadre de l'intermédiation locative, le dispositif s'applique sur tout le territoire. Le Tarn n'est concerné que par les zones B2 et C :

- Liste des communes en **Zones B2** du Tarn :
Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet-sur-le-Sor, Castelnau de Lévis, Castres, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Roquecourbe, Saint-Juéry, Saïx, Le Séquestre, Terssac, Viviers-lès-Montagnes.
- Le reste du territoire est en **zone C**.

Niveau de loyer	Déduction spécifique	
	Zone B2	Zone C
Social-très social sans intermédiation locative	50%	Pas de déduction fiscale
Social-très social avec intermédiation locative	85%	

Le conventionnement en loyer intermédiaire ne se pratique pas dans le Tarn.

ZOOM SUR L'INTERMÉDIATION LOCATIVE, elle est définie comme suit : « *les logements sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé agréé soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées éprouvant des difficultés financières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes* ».

Dans le Tarn, il n'existe pas d'organisme agréé pratiquant l'intermédiation locative en tant que tel, en revanche, une agence immobilière sociale est agréée pour réaliser la gestion locative sociale (Clés du Sud).

Ainsi, en zone B2, soit le bailleur opte pour la gestion directe ou pour une agence immobilière « classique » et il bénéficie d'une déduction fiscale de 50% sur ses revenus fonciers bruts, soit il opte pour une gestion locative sociale par un organisme agréé et il bénéficie alors d'une déduction fiscale de 85%.

Les plafonds de loyers et de ressources des locataires ne devront pas excéder des plafonds réglementaires : ils ne sont pas encore publiés, mais seront certainement proches de ceux applicables pour l'attribution d'un logement social. Pour connaître les plafonds de ressources actuellement en vigueur pour cette attribution : [Actu de la semaine n°1/2017](#), sous réserve de parution du décret.

Ce dispositif est mis en œuvre pour les conventions ANAH conclues entre le 1/1/2017 et le 31/12/2019. La déduction fiscale s'applique à compter de la date d'effet du conventionnement et pendant toute sa durée, y compris à l'issue d'une prorogation pour 3 ans. Lorsqu'à l'échéance de la convention, y compris après une période triennale de prorogation, le bail est en cours de validité, le bénéficiaire de la déduction peut être maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du bail tant que le locataire reste en place et que toutes les conditions d'applications sont remplies.

En cas de non-respect des engagements du bailleur ou de cession du logement ou des parts sociales, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Aucune reprise n'est toutefois effectuée si la rupture de l'engagement ou la cession survient à la suite :

- d'une invalidité correspondant au classement en 2^{ème} ou 3^{ème} des catégories prévues par le Code de la sécurité sociale,
- d'un licenciement,
- du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Il n'est pas possible de cumuler pour un même logement, le dispositif fiscal « Louer abordable » avec :

- la réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale,
- la réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer,
- la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif Scellier,
- la réduction d'impôt « Duflot » ou « Pinel »,
- le micro-foncier,
- la réglementation relative aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la « Fondation du patrimoine ».

EXTINCTION PROGRESSIVE DES DISPOSITIFS PRÉCÉDENTS

⇒ BESSON ANCIEN

Les contribuables ayant opté pour ce dispositif pouvaient jusqu'alors le reconduire par périodes triennales tant que la condition relative au loyer était remplie. Ce régime cessera de s'appliquer au terme des périodes triennales ayant débuté au 1/1/2017.

⇒ BORLOO ANCIEN

Ce dispositif ne continuera de produire ses effets que pour les conventions ANAH conclues à compter du 1/1/2017 pour lesquelles la demande de conventionnement aura été réceptionnée au plus tard le 31/1/2017.

Pour les conventions conclues avant le 31/12/2016 ou pour lesquelles la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31/1/2017, la déduction fiscale liée au conventionnement est applicable jusqu'à la fin de la convention ou, si les conditions de ressources et de loyer sont remplies, jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la tacite reconduction du bail ; lors de ces derniers, un conventionnement « Louer abordable » pourra être envisagé.