ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique fiscale

Question écrite n° 30320

Texte de la question

M. Dominique Dord attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les restrictions faites aux propriétaires bailleurs pour passer du dispositif « Besson » à celui « Borloo ». De fait, un bailleur qui, au titre du logement, bénéficie d'un avantage fiscal en contrepartie d'un engagement de location, tels que ceux mis en place par la loi « Besson », est tenu de respecter cet engagement jusqu'à son terme, éventuellement prorogé, avant de bénéficier du nouveau dispositif. Or, le départ d'un locataire au cours d'une période triennale ne semble pas mettre un terme à l'engagement de location du propriétaire, même après 6 ans d'application du régime instauré par la loi « Besson ». Celui-ci ne pourra alors pas prétendre aux dispositions prévues par la loi « Borloo ». Il lui demande donc s'il ne serait pas possible de considérer la résiliation d'un bail comme la fin de l'engagement du bailleur pour lui permettre de bénéficier du nouveau dispositif pour la location de son logement à un nouveau locataire.

Texte de la réponse

Le dispositif d'encouragement à l'investissement locatif dit « Besson ancien », mis en place par l'article 96 de la loi n° 98-1266 de finances pour 1999 et codifié au j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, vise à inciter les propriétaires bailleurs à donner des logements en location dans le secteur intermédiaire. Il s'applique aux revenus tirés de logements ayant fait l'objet de baux conclus entre le 1er janvier 1999 et le 30 septembre 2006 lorsque la location respecte certaines conditions tenant au montant des loyers pratiqués et aux ressources des locataires concernés. Lorsqu'il opte pour ce dispositif, le propriétaire s'engage à louer le logement nu pendant une durée de six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. À l'issue de cette période, le bénéfice de ce dispositif peut être prorogé par périodes de trois ans. Lorsque le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal en contrepartie d'un engagement de location, il est tenu de respecter cet engagement jusqu'à son terme, éventuellement prorogé. Il a toutefois paru possible d'admettre que les contribuables bénéficiant du dispositif « Besson ancien », qui ont respecté l'engagement de location initial de six années et qui ont procédé au renouvellement de cet engagement pour une période triennale, puissent bénéficier du dispositif « Borloo ancien » 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 ». L'application du dispositif « Borloo ancien », prévu au m du 1° du I de l'article précité, est subordonnée au respect des conditions prévues par le législateur, et notamment à la conclusion d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH). Elle conduit le bailleur à prendre un nouvel engagement de location pour une durée minimale de six ou neuf ans selon la nature de la convention conclue avec l'ANAH. L'avantage fiscal attaché à ce nouveau dispositif prend la forme d'une déduction spécifique égale à 30 % ou 45 % des revenus bruts, selon que la location est consentie dans le secteur locatif intermédiaire ou social. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE30320

Auteur : M. Dominique Dord
Circonscription : Savoie (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 30320
Rubrique : Impôt sur le revenu
Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 septembre 2008, page 7698
Réponse publiée le : 27 janvier 2009, page 780