



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 3623

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite qu'elle avait posée le 1er mai 2007 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le cas d'une personne qui est propriétaire d'un immeuble urbain acquis en mai 1996, composé d'un rez-de-chaussée commercial et de deux niveaux affectés à l'habitation. Dans ce rez-de-chaussée, un restaurant a été exploité jusqu'en décembre 1999. Depuis, les locaux sont vides. Ce propriétaire souhaite transformer ces locaux en deux appartements affectés à l'habitation sociale. Or, il semble qu'il ne puisse bénéficier ni du dispositif Robien ni du dispositif Borloo. En effet, ceux-ci s'appliquent à des biens acquis respectivement après le 1er janvier 2003 et le 1er janvier 2006. Par suite, il ne peut profiter d'aucun avantage sous forme de prise en compte des travaux, ce qui est injuste. La création de logements sociaux va pourtant dans le sens souhaité par les pouvoirs publics. Aussi, elle lui demande s'il ne serait pas possible que, dans le cas d'une opération du type susvisé, le propriétaire puisse bénéficier du régime fiscal correspondant aux opérations réalisées après le 1er janvier 2003 ou après le 1er janvier 2006.

Texte de la réponse

Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif « Robien recentré » et « Borloo neuf » s'appliquent, en principe, aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1er septembre 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Ces dispositifs s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquis à compter du 1er septembre 2006 et que le contribuable transforme en logement, ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date, que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Il s'ensuit que les locaux, qui étaient déjà la propriété du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal avant la date d'application de ces nouvelles dispositions, n'entrent pas dans le champ d'application des nouvelles déductions au titre de l'amortissement. Cela étant, afin d'améliorer l'offre de logements à loyers maîtrisés, les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs mesures visant à stimuler l'offre locative privée, dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Ainsi, l'article 39 de la loi précitée met en place un nouveau dispositif en faveur des logements donnés en location, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le nouveau dispositif dit « Borloo ancien » et codifié au m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI), s'applique aux propriétaires-bailleurs qui concluent une convention avec l'ANAH et s'engagent à louer un logement nu, à usage d'habitation principale du locataire, pendant 6 ans, cette durée étant portée à 9 ans lorsque la convention prévoit, en outre, le subventionnement de certains travaux. Ces dispositions permettent d'encourager l'offre locative, en fonction des niveaux de ressources des locataires et des loyers pratiqués par le bailleur. L'avantage dont bénéficie, au titre de l'impôt sur le revenu, le bailleur, prend la forme d'une déduction spécifique, égale à 30 % ou à 45 % des revenus tirés de la location, selon que le conventionnement est conclu dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social. Il est enfin précisé que les propriétaires-bailleurs peuvent, le cas échéant, cumuler le bénéfice de ces nouvelles dispositions fiscales avec

la déduction spécifique de 30 % en faveur de la remise en location des logements antérieurement vacants, prévue au n du 1° du I de l'article 31 du CGI et instaurée par l'article 46 de la loi précitée. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3623

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 août 2007, page 5353

Réponse publiée le : 6 novembre 2007, page 6874