



Bailleurs privés conventionnés. Dispositif «Besson»



SERGE MENNEVEAU

L'ARTICLE 96 DE LA LOI DE FINANCES pour 1999 institue, à compter de l'imposition des revenus de 1999, «un statut de bailleur privé conventionné» (1) ouvrant aux propriétaires bailleurs de logements la possibilité de bénéficier soit d'un nouveau régime d'amortissement pour les logements neufs, soit d'une déduction forfaitaire majorée pour les logements anciens.

■ Logements neufs. Les contribuables propriétaires qui optent pour ce régime et qui prennent l'engagement de louer le logement pendant neuf ans à usage d'habitation principale du preneur peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une déduction de leurs revenus fonciers sous forme d'amortissement.

Sont concernées, d'une part, les personnes physiques dont les revenus provenant de la location de logements situés en France relèvent de la catégorie des revenus fonciers ; d'autre part, les associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ayant à leur actif des immeubles dont les revenus sont imposés, au nom de ces associés, dans la catégorie des revenus fonciers (sociétés de copropriété relevant de l'article 1655 ter du Cgi, sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Cgi : SCI, SCPI...). Les parts de ces sociétés doivent avoir été souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé de leurs associés. Ainsi, sont exclues du régime les parts inscrites à l'actif d'une entreprise individuelle. Sont également exclus les titulaires de droit démembres (nu-propriétaire, usufruitier). Cette dernière exclusion ne s'applique toutefois pas lorsque le démembrement de la propriété de l'immeuble ou des droits sociaux ré-

sulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, à la condition que le conjoint survivant titulaire de l'usufruit demande la reprise à son profit du régime de la déduction au titre de l'amortissement jusqu'au terme de la période d'amortissement.

Les immeubles concernés sont les propriétés urbaines, à l'exclusion donc des propriétés faisant partie d'une exploitation agricole. Ces propriétés doivent être situées en France (2) et être à usage de logement affecté à la location nue à titre d'habitation principale du locataire, ce qui exclut les résidences secondaires ainsi que les résidences hôtelières ou de tourisme, mais pas, selon les débats parlementaires, les maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes. Sont également exclues les locations à un membre du foyer fiscal, à un ascendant ou descendant et, pour les sociétés, à un associé ou à un ascendant ou descendant de l'associé. Le logement doit être acquis «neuf», c'est-à-dire achevé, mais jamais utilisé, ou en l'état de futur achèvement. Sont également considérés comme neufs : les logements que le contribuable fait construire à compter du 1^{er} janvier 1999, les locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 1999 et transformés en logements, ainsi que les logements réhabilités par le vendeur, dont la vente entre dans le champ d'application de la TVA immobilière en raison de la nature et de l'importance de ces travaux. En revanche, un logement réhabilité par son acquéreur, et quelle que soit l'importance des travaux, ne peut bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. De même, un logement acquis à titre gratuit, à l'ex-

ception du cas du transfert du logement ou des titres au conjoint survivant suite au décès de l'un des époux, lorsque celui-ci reprend à son profit selon les mêmes conditions et mêmes modalités le régime d'amortissement jusqu'au terme de la période initiale.

(1) Cette formulation n'implique pas qu'une convention soit signée entre le bailleur et l'État.

(2) Métropole et DOM.

Communes	Prix au m ² de surface habitable	Ressources pour un couple avec 2 enfants*
Paris et communes limitrophes	75 F	34 400 F
Autres communes de l'agglom. parisienne	65 F	31 600 F
Agglomérations de plus de 100 000 habitants	50 F	24 800 F
Autres communes	45 F	22 800 F

* Ressources mensuelles prises en compte pour le revenu imposable, y compris les plus-values. Pour les salaires, après déduction des frais professionnels, pour les pensions, après application de l'abattement de 10 %, mais avant application des abattements de 20 %.

Enfin, il doit s'agir de «logements intermédiaires», c'est-à-dire répondant à des conditions de loyers et de ressources des locataires. Le montant des loyers d'une part, et celui des ressources du locataire d'autre part, ne doivent pas excéder des plafonds mensuels fixés par décret. Ces plafonds, qui sont revalorisés chaque année, dans la même proportion que la variation de la moyenne des quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction (prix au m²) et en fonction de l'évolution annuelle du SMIC (ressources du locataire), sont actuellement les suivants (cf. *tableau page précédente*).

Pour bénéficier du régime, le propriétaire doit exercer une option lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. L'option comporte un engagement de location nue du logement pour une durée de 9 ans dans les conditions fixées ci-dessus. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société, chaque associé doit en outre s'engager à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location. L'option ouvre droit à une déduction au titre de l'amortissement, le taux de la déduction forfaitaire étant réduit en contrepartie de 14 à 6 %.

Le taux d'amortissement est de 8 % du prix d'acquisition (3) ou de la construction pour les cinq premières années, puis de 2,5 % pour les quatre suivantes. Puis, et uniquement dans la mesure où la condition de loyer resterait remplie, par période de trois ans et pour une durée maximum de six ans, une nouvelle dotation annuelle de 2,5 % (soit, au total, un amortissement de 65 %). Lorsque le propriétaire qui a exercé l'option réalise, pendant la période de 9 ans, des travaux de reconstruction ou d'agrandissement du logement, il a la possibilité d'exercer une nouvelle option pour ces travaux, subordonnée à un nouvel engagement de location pour une période de 9 ans. En revanche, les travaux d'amélioration sur un logement ayant bénéficié de l'option, ne sont pas déductibles l'année de leur paiement, mais ouvrent droit à un amortissement de 10 % pendant 10 ans, non subordonné à un nouvel engagement de location. Pendant la période d'amortissement du prix d'acquisition ou de construction, le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 à 6 %. A l'issue de cette période, la déduction de droit commun de 14 % redevient applicable.

■ Logements anciens. Les logements «anciens» sont ceux qui ont déjà fait l'objet d'une occupation. Les conditions d'accès au régime

sont les mêmes que celles concernant les logements neufs (immeuble urbain, habitation principale, condition de ressources), sous les réserves ou précisions suivantes :

- le plafond mensuel de loyer, actuellement fixé à :

Communes	Prix au m ² de surface habitable
Paris et communes limitrophes	65 F
Autres communes de l'agglom. parisienne	55 F
Agglomérations de plus de 100 000 habitants	35 F
Autres communes	30 F

- le bail doit être conclu à compter du 1^{er} janvier 1999 (le régime ne s'applique pas aux baux en cours) ;
- la durée minimum de location nue et, pour les associés, de conservation des parts : elle est de 6 ans.

Lorsque ces conditions sont remplies et que l'option a été prise la déduction forfaitaire (qui couvre l'amortissement) est portée de 14

à 25 % pour une période de 6 ans, renouvelable par périodes de 3 ans en cas de poursuite ou de renouvellement du contrat avec le même locataire (même en cas de

“ L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire ou de cession ou de donation du logement. ”

dépassement du plafond de ressources par ce locataire). En cas de changement de locataire après l'expiration de la période de 6 ans, une nouvelle option permet de proroger le régime, toutes conditions étant remplies.

■ Remise en cause de l'avantage fiscal. L'avantage fiscal est remis en cause en cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire, ou de cession ou de donation du logement ou des parts, sauf en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune. Pour les logements neufs, cette rupture entraîne la réintégration, dans les revenus fonciers de l'année au cours de laquelle elle intervient, des amortissements déduits au cours de la période couverte par l'engagement (4) ; pour les logements anciens, par la réintégration du supplément de déduction forfaitaire. ■

(3) Prix majoré des frais d'acquisition.

(4) La progressivité de l'impôt est atténuée par application du système du «quotient».