

REVENUS FONCIERS

Avantages fiscaux en faveur des bailleurs privés

Études F-11 720 et F-11 730

Commentaires administratifs des nouveaux dispositifs d'encouragement à l'investissement immobilier locatif

BOI 5 D-4-06 du 2-11-2006

L'Administration vient de préciser les modalités d'application des aménagements apportés récemment aux dispositifs d'encouragement à l'investissement immobilier locatif qui concernent principalement :

- le recentrage des régimes « Robien » et « Robien-SCPI », dont le montant de l'avantage fiscal, les modalités de la déduction au titre de l'amortissement et les contraintes de loyer ;
- la suppression du dispositif « Robien social » ;
- la création des régimes « Borloo-neuf » et « Borloo-SCPI », qui s'appliquent aux logements donnés en location dans le secteur intermédiaire (également dénommé dispositif « Borloo-populaire »).

Ces deux derniers dispositifs comportant des avantages fiscaux supplémentaires à ceux accordés dans le cadre des dispositifs « Robien-recentré » et « Robien-recentré SCPI », lorsque le bailleur accepte de donner en location son bien à des conditions de loyers plus restrictives et à des locataires, autres que l'un de ses ascendants ou descendants, qui respectent certains plafonds de ressources.

L'articulation de ces nouveaux dispositifs avec les règles du « Robien-classique » qui restent applicables, est également précisée.

Le dispositif « Borloo-ancien » sera commenté dans une instruction à paraître.

1. Afin de relancer l'investissement immobilier locatif, la loi portant engagement national pour le logement (L. n° 2006-872, 13-7-2006, art. 39 et 40 ; V. D.O Actualité 29/2006, §§ 13 et s.) a procédé à plusieurs aménagements des avantages fiscaux prévus en faveur des bailleurs privés qui concernent :

► la suppression du dispositif « Robien-social » (parfois dénommé « Daubresse ») ;

Ce dispositif prenait la forme d'une déduction égale à 26 % des revenus bruts (40 % avant l'intervention de l'article 76 de la loi de finances pour 2006 ; V. D.O Actualité 47/2005, §§ 670 et s.) applicable aux logements pour lesquels l'option pour la déduction au titre de l'amortissement « Robien » était exercée. Le propriétaire devait donner en location nue le logement à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le mettait à la disposition de personnes défavorisées. L'occupant du logement devait l'affecter à son habitation principale. En pratique, ce régime est supprimé avant même d'avoir pu s'appliquer ;

► le recentrage des dispositifs « Robien » et « Robien-SCPI » en aménageant le volume global de l'avantage fiscal, les modalités de la déduction au titre de l'amortissement et les contraintes de loyer qui y sont attachés ;

► la création de deux nouveaux dispositifs « Borloo-neuf » et « Borloo-SCPI » applicables aux logements donnés en location dans le secteur intermédiaire (également dénommé dispositif « Borloo-populaire ») ;

► la suppression pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, du dispositif « Besson-ancien » ;

► la création d'un dispositif « Borloo-ancien » qui se présente sous la forme d'une déduction spécifique ;

Cette déduction est calculée en fonction du revenu brut des logements donnés en location dans le cadre d'une convention, avec ou sans travaux, conclue avec l'Agence nationale de l'habitat.

Les conditions auxquelles sont soumises les conventions relatives au secteur locatif intermédiaire ou relatives au secteur social sont données par le décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006 modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

Cette déduction est fixée à 30 % lorsque le logement est donné en location dans le secteur intermédiaire et à 45 % lorsque le logement est donné en location dans le secteur social.

Ces nouvelles dispositions seront commentées dans une prochaine instruction administrative.

2. Le décret du 10 août 2006 (n° 2006-1005 ; V. D.O Actualité 30/2006, § 7 et s.) a apporté des précisions réglementaires concernant notamment :

– les nouveaux plafonds de loyers applicables dans le cadre du dispositif « Robien-recentré » ;

– les plafonds de loyers et de ressources, ainsi que les obligations déclaratives applicables pour le bénéfice des compléments d'avantages fiscaux « Borloo-neuf » ;

– les nouvelles modalités de révision des plafonds de loyers en fonction du nouvel indice de référence des loyers (IRL) applicables pour le bénéfice des dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann », « Robien-classique », « Robien-recentré » et « Borloo-neuf » ;

– les nouvelles modalités d'appréciation des plafonds de ressources des locataires applicables pour les dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann » et « Borloo-neuf », afin de tenir compte de la situation des concubins ;

– la fixation au 31 mars (au lieu du 16 février) de la date à laquelle les sociétés qui détiennent des logements pour lesquels a été demandé le bénéfice des dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann », « Robien-classique », « Robien-recentré », « Robien-SCPI », « Borloo-neuf » et « Borloo-SCPI » doivent fournir à leurs associés les documents nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives (V. D.O Actualité 30/2006, §§ 7 et s.).

L'arrêté du 10 août 2006 a également prévu un nouveau zonage applicable pour le bénéfice des dispositifs « Robien-recentré » et « Borloo-neuf » (V. n° 18 et 26. – V. D.O Actualité 30/2006, §§ 7 et s.).

3. Dans une instruction du 2 novembre 2006 (BOI 5 D-4-06), l'Administration commente l'ensemble de ces nouvelles dispositions.

Des tableaux présentant la nouvelle architecture des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, figurent en annexes 1 et 2.

Actualité fiscale

Régimes fiscaux de faveur applicables avant et à partir du 1^{er} septembre 2006
en fonction de la nature du logement et du secteur d'investissement

	Logement neuf		Logement ancien	
	Avant le 1 ^{er} septembre 2006	Après le 1 ^{er} septembre 2006	Avant le 1 ^{er} septembre 2006	Après le 1 ^{er} septembre 2006
S E C T E U R L I B R E	Dispositif « Robien classique »	Dispositif « Robien-recentré »	Néant	Néant
	Déduction au titre de l'amortissement égale à [8 % x 5 + 2,5 % x 4] du prix de revient du logement + (2,5 % x 3) ou (2,5 % x 6) du prix de revient du logement Si respect plafond de loyers secteur libre (zones A, B et C)	Déduction au titre de l'amortissement égale à [6 % x 7 + 4 % x 2] du prix de revient du logement Si respect plafond de loyers secteur libre (zones A, B1, B2 et C)		
	Dispositif « Robien-ZRR »	Dispositif « Robien-ZRR-recentré ZRR »	Néant	Néant
	Déduction au titre de l'amortissement égale à [8 % x 5 + 2,5 % x 4] du prix de revient du logement + (2,5 % x 3) ou (2,5 % x 6) du prix de revient du logement + 26 % du revenu brut Si respect plafond de loyers secteur libre (zones A, B, et C) + logement situé en ZRR	Déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égale à [6 % x 7 + 4 % x 2] du prix de revient du logement + 26 % du revenu brut Si respect plafond de loyers secteur libre (zones A, B1, B2 et C) + logement situé en ZRR		
	Dispositif « Robien-SCPI »	Dispositif « Robien-SCPI recentré »	Néant	Néant
	Déduction égale à [8 % x 5 + 2,5 % x 4] de la souscription des parts + (2,5 % x 3) ou (2,5 % x 6) de la souscription des parts Si SCPI respecte les conditions du « Robien »	Déduction au titre de l'amortissement égale à [6 % x 7 + 4 % x 2] de la souscription des parts Si SCPI respecte les conditions du « Robien-recentré »		

Actualité fiscale

	Logement neuf		Logement ancien	
	Avant le 1 ^{er} septembre 2006	Après le 1 ^{er} septembre 2006	Avant le 1 ^{er} septembre 2006	Après le 1 ^{er} septembre 2006
S E C T E U R I N T E R M É D I A I R E	Néant	Dispositif « Borloo-neuf »	Néant	Dispositif « Borloo-ancien »
		Déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égale à $[6\% \times 7 + 4\% \times 2]$ du prix de revient du logement + $[2,5\% \times 3]$ ou $[2,5\% \times 6]$ du prix de revient du logement + 30 % du revenu brut Application juridiquement possible du dispositif « Borloo-ancien »		Déduction égale à 30 % du revenu brut Dispositif commenté dans une instruction à paraître
S E C T E U R S O C I A L	Néant	Dispositif « Borloo-SCPI »	Néant	Néant
		Déduction au titre de l'amortissement égale à $[6\% \times 7 + 4\% \times 2]$ de la souscription des parts + $[2,5\% \times 3]$ ou $[2,5\% \times 6]$ de la souscription des parts + 30 % du revenu brut perçu par la SCPI Si SCPI respecte les conditions du « Borloo-neuf »		
S E C T E U R S O C I A L	Dispositif Robien-social (Daubresse) Supprimé	Néant	Néant	Dispositif « Borloo-ancien »
	Néant	Application juridiquement possible du dispositif « Borloo-ancien »	Néant	Déduction égale à 45 % du revenu brut dispositif commenté dans une instruction à paraître

RECENTRAGE DU DISPOSITIF « ROBIEN »

4. La loi portant engagement national pour le logement (L. n° 2006-872, 13-7-2006, art. 40, I, 1°) a procédé au recentrage du dispositif « Robien » en aménageant la déduction au titre de l'amortissement « Robien » applicable aux logements neufs donnés en location dans le secteur libre (CGI, art. 31, I, 1°, h). Ce recentrage concerne non seulement le dispositif « Robien-classique » mais également le « Robien-ZRR » ainsi que le « Robien-SCPI » (V. n° 67).

5. Deux modifications sont apportées à ce régime pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006 :

► les modalités de calcul et la durée d'application dans le temps de la déduction au titre de l'amortissement sont modifiées ; la déduction est lissée et sa durée ne peut plus être prolongée ;

► le zonage et les plafonds de loyers sont aménagés dans les moyennes agglomérations.

Les autres caractéristiques du régime « Robien » demeurent inchangées pour l'application du régime « Robien-recentré » (pour plus de précisions, V. D.O Actualité 10/2005, §§ 96 et s. ; V. étude F-11 720).

De même, la déduction spécifique prévue dans le cadre du régime « Robien ZRR » (CGI, art. 31, I, 1°, k) demeure applicable (V. D.O Actualité 22/2005, §§ 12 et s.).

6. Les modalités d'application du dispositif « Robien » diffèrent donc, en principe, selon que l'investissement a été réalisé avant le 1^{er} septembre 2006 (« Robien-classique ») ou à compter de cette date (« Robien-recentré » ou « Robien-ZRR »).

7. Entrée en vigueur - Par principe, le dispositif « Robien-recentré » s'applique :

– aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} septembre 2006 ;

– aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} septembre 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;

– aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 et que le contribuable transforme en logement ;

– aux logements acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs ;

– aux logements inachevés acquis à compter du 1^{er} septembre 2006.

Toutefois, l'interdiction de proroger, au-delà des neuf premières années, la déduction au titre de l'amortissement des travaux de reconstruction et d'agrandissement s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006, c'est-à-dire aux dispositifs « Robien-classique » et « Robien-recentré », quelle que soit la date de l'investissement (V. n° 13).

8. L'Administration admet qu'une option pour le régime « Robien recentré » puissent être exercée au titre des investissements dans des logements neufs réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006 dès lors que le propriétaire a respecté des conditions de location équivalentes à celles prévues pour l'application du régime « Borloo neuf », sur la base des informations communiquées par le ministère du logement au cours de la discussion de la loi portant engagement national pour le logement (V. n° 23).

DÉDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT

9. Pour l'application du régime « Robien-recentré », les taux et les période d'application de la déduction au titre de l'amortissement sont modifiés.

Toutefois, le point de départ de la période d'amortissement et la base de la déduction au titre de l'amortissement restent inchangés.

La base de l'amortissement est donc constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement (V. D.O Actualité 10/2005, § 217 à 236) et, la période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble (V. D.O Actualité 10/2005, § 237 à 240).

► Amortissement des logements

10. Le taux de la déduction au titre de l'amortissement des logements que le propriétaire bailleur peut pratiquer est différent selon que l'investissement est réalisé avant le 1^{er} septembre 2006 ou à compter de cette date.

Investissements « Robien-classique » réalisés jusqu'au 31 août 2006

11. Pour ces investissements la déduction au titre de l'amortissement est égale à 8 % du prix d'acquisition ou de revient du logement pendant cinq ans et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes.

À l'issue de cette période de neuf ans, le contribuable peut continuer à bénéficier, par période de trois ans et dans la limite de six ans, d'une déduction au titre de l'amortissement au taux de 2,5 %, toutes les conditions étant par ailleurs remplies. Le total des déductions peut donc représenter 50 %, 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement (V. D.O Actualité 10/2005, § 241).

Investissements « Robien-recentré » réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006

12. Pour ces investissements la déduction au titre de l'amortissement est égale à 6 % du prix d'acquisition ou du prix de revient du logement pendant sept ans et à 4 % de ce prix les deux années suivantes.

Dans le cadre du dispositif « Robien-recentré », le bailleur ne peut pas, à la différence du « Robien-classique » (pour les investissements réalisés avant le 1^{er} septembre 2006) et du nouveau régime « Borloo-neuf », reconduire son engagement à l'issue de la période de neuf ans, pour une ou deux périodes triennales et continuer à amortir le bien. Le total des déductions représente donc nécessairement 50 % de la valeur du logement.

► Amortissement des travaux

Travaux d'amélioration

13. Les dépenses d'amélioration réalisées sur un logement pour lequel l'option pour la déduction au titre de l'amortissement du prix d'acquisition ou de revient a été exercée sont, dans tous les cas, obligatoirement prises en compte sous la forme d'une déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans. Aucun engagement de location particulier ne doit être pris (V. D.O Actualité 10/2005, § 250 à 255).

On rappelle que les travaux d'amélioration ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble (V. étude F-11 670).

Ces dispositions demeurent inchangées et sont donc applicables aussi bien dans le cadre du dispositif « Robien-classique » que dans le cadre du dispositif « Robien-recentré ».

Travaux de reconstruction ou d'agrandissement

14. Le propriétaire qui réalise des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement dans un logement pour lequel il a opté pour la déduction au titre de l'amortissement peut opter pour l'amortissement de ces dépenses (BOI 5 D-3-05, §§ 150 à 155, 21-2-2005 ; V. D.O Actualité 10/2005, § 245 à 249). Le taux de la déduction est le même que celui applicable au prix d'acquisition ou de revient du logement.

Le taux d'amortissement applicable aux travaux diffère désormais selon que les investissements sont réalisés à partir du 1^{er} septembre 2006 ou jusqu'au 31 août 2006 (L. n° 2006-872, art. 40).

15. Investissements réalisés jusqu'au 31 août 2006 - Pour les investissements réalisés jusqu'au 31 août 2006 (dispositif « Robien-classique »), le taux de la déduction au titre de l'amortissement demeure inchangé, soit 8 % du

montant des dépenses pour les cinq premières années et 2,5 % pour les quatre années suivantes.

La possibilité de proroger par période de trois ans pour une durée maximale de six ans la déduction au titre de l'amortissement des travaux est supprimée.

Cette suppression est applicable à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006, quelle que soit la date de l'investissement. Elle s'applique donc aux options pour la déduction au titre de l'amortissement des travaux exercées à compter du 1^{er} janvier 2006, même si ces options se rapportent à des logements pour lesquels les contribuables ont opté avant le 1^{er} janvier 2006 pour la déduction au titre de l'amortissement du prix de revient de ces logements.

16. Investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006 - Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006 (dispositif « Robien-recentré »), les dépenses de reconstruction ou d'agrandissement bénéficient d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % pendant sept ans et à 4 % pendant deux ans. À l'expiration de cette période, aucune prorogation de l'engagement ne peut être effectuée.

PLAFONNEMENT DES LOYERS

17. Dans le cadre du nouveau dispositif « Robien-recentré », le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à celui fixé par décret (CGI, ann. III, art. 2 terdecies B. - V. n° 20). Il diffère selon la zone dans laquelle se situe l'immeuble donné en location (V. n° 18).

Les autres conditions d'affectation du logement demeurent inchangées et sont donc identiques à celles du dispositif « Robien classique ».

Le régime « Robien-recentré » est de ce fait réservé aux locations :

– non meublées à usage de résidence principale du locataire ;

– consenties à un organisme public ou privé qui donne le logement en sous-location nue à usage d'habitation principale à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière (V. D.O Actualité 10/2005, § 156 à 195).

Enfin aucune condition de ressources du locataire n'est exigée.

► Nouveau zonage

18. Le zonage applicable aux investissements réalisés jusqu'au 31 août 2006 (dispositif « Robien classique ») reste inchangé.

Un nouveau zonage est applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006 (dispositif « Robien-recentré »). Ainsi, les zones A, B1, B2 et C ont été définies par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement en date du 10 août 2006 (V. D.O Actualité 30/2006, §§ 7 et s.).

La zone B applicable pour les dispositifs antérieurs comprend désormais une zone B1 et une zone B2 délimitées conformément à l'annexe de l'arrêté précité.

La liste des communes peut être consultée sur le site internet de la D.O (www.lexisnexis.fr, Espace LexisNexis D.O, rubrique « services gratuits », sous-rubrique « documents utiles »).

► Plafonds de loyer

19. Pour les baux conclus en 2006 dans le cadre du dispositif « Robien-classique », les plafonds de loyer mensuel restent fixés, pour les baux conclus en 2006, à 19,89 € par m² en zone A, 13,82 € en zone B et 9,94 € en zone C (CGI, ann. III, art. 2 terdecies A).

20. Pour l'application du nouveau dispositif « Robien-recentré », les baux conclus à compter du 1^{er} septembre 2006 doivent respecter les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, (CGI, ann. III, art. 2 terdecies B) présentés dans le tableau ci-dessous.

« Robien recentré » : Plafonds de loyers applicables aux baux conclus à compter du 1^{er} septembre 2006

Zones	Plafonds de loyer mensuel en m ²
A	19,89 €
B1	13,82 €
B2	11,30 €
C	8,28 €

21. Ces plafonds sont relevés chaque année, au 1^{er} janvier, selon de nouvelles modalités (V. n° 77).

La définition de la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer demeure inchangée (V. D.O Actualité 10/2005, § 190 à 195).

Elle s'entend ainsi de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-12 et R. 331-10 du même

code. La surface ainsi définie figure dans l'engagement de location pris par le bailleur. La circonstance que le logement soit situé outre-mer est sans influence sur l'appréciation de la surface à prendre en compte.

En outre, il est rappelé que lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui sous-loue le logement, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous-locataire (V. D.O Actualité 10/2005, § 185 et 186).

CRÉATION DU DISPOSITIF « BORLOO-NEUF »

22. Un nouveau dispositif « Borloo-neuf » (parfois dénommé « Borloo-populaire ») vient compléter le dispositif « Robien-recentré » lorsqu'un logement neuf est donné en location à titre d'habitation principale dans le secteur intermédiaire (L. n° 2006-872, 13-7-2006, art. 40, I, 3°. - CGI, art. 31, I, 1°, I).

Pour bénéficier du dispositif « Borloo-neuf », le contribuable doit avoir opté pour le « Robien-recentré », il bénéficie alors, en plus des avantages attachés à ce régime, d'une déduction spécifique de 30 % et d'un complément de déduction au titre de l'amortissement.

Pour l'application du régime « Borloo-neuf » les personnes concernées, les immeubles et les investissements éligibles (V. D.O Actualité 10/2005, § 101 à 150), les conditions d'application (affectation des logements ; calcul de l'amortissement ; amortissement des travaux) ainsi que les obligations déclaratives (V. D.O Actualité 10/2005, § 156 à 302) sont donc identiques à ceux prévus pour le régime « Robien-recentré », sous réserve de respecter des conditions de location plus restrictives décrites aux n° 24 et suivants.

Un dispositif spécifique s'applique aux souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) (V. n° 64 et s.).

23. Entrée en vigueur - À l'instar du régime « Robien recentré », le dispositif « Borloo neuf » s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006.

Il peut également s'appliquer aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif « Robien-recentré » (L. n° 2006-872, art. 7 bis, VI, B second alinéa ; V. D.O Actualité 29/2006, § 32) et respecte les conditions de loyers et de ressources du dispositif « Borloo-neuf ».

Le dispositif « Borloo-neuf » constitue un complément au dispositif « Robien-recentré ». L'entrée en vigueur anticipée au 1^{er} janvier 2006 du dispositif « Borloo-neuf » est donc conditionnée à l'application rétroactive du « Robien-recentré », de telle manière qu'une même opération ne puisse pas bénéficier à la fois du « Robien-classique » et du « Borloo-neuf ».

Cette mesure de tolérance permet, en pratique, de rendre éligible au régime Borloo-neuf des investisseurs ayant acquis des logements neufs entre le 1^{er} janvier 2006 et 31 août 2006 sur la base des informations communiquées par le Ministère du logement au cours de la discussion de la loi portant engagement national pour le logement au Parlement. On rappelle qu'à l'issue de l'examen de ce texte devant le Sénat, le 26 novembre 2005, un nouveau régime de faveur devait être institué au titre des investissements immobiliers réalisés en vue d'une location à un tarif inférieur de 30 % à ceux du

marché sous réserve que les ressources du locataire n'excèdent pas celles prévues pour bénéficier des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Les investisseurs qui ont anticipé, dès le 1^{er} janvier 2006, cette évolution de la législation en respectant des conditions de location équivalentes à celles prévues pour l'application du régime « Borloo-neuf » pourront donc bénéficier, toutes conditions étant par ailleurs remplies, des avantages fiscaux supplémentaires prévus pour l'application de ce régime, sous réserve d'opter pour le régime « Robien-recentré » dans la déclaration des revenus fonciers sous-crités au titre des revenus perçus en 2006.

CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES

24. Le bailleur doit donner son bien en location à des conditions de loyers plus restrictives (V. n° 25) et à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources (V. n° 31).

La location à un ascendant ou descendant du bailleur est interdite mais celui-ci peut, sous certaines conditions, suspendre son engagement de location (V. n° 42).

Ce nouveau dispositif ne peut se cumuler avec d'autres avantages fiscaux (V. n° 46). Des obligations déclaratives complémentaires sont également prévues (V. n° 47).

► Plafonds de loyers

25. Le bailleur qui choisit d'opter pour le dispositif « Borloo-neuf » doit respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire fixés par décret.

Zonage

26. Pour l'application de ce dispositif, les zones A, B1, B2 et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. Le même zonage que pour le nouveau dispositif « Robien-recentré » s'applique (V. n° 18)

La liste des différentes zones peut être consulté directement sur le site internet de la D.O : www.lexisnexis.fr, Espace LexisNexis D.O, rubrique « services gratuits », sous-rubrique « documents utiles ».

Montant des plafonds

27. Pour les baux conclus en 2006, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés aux quatre cinquièmes (4/5), arrondis au centime d'euro supérieur, de ceux applicables pour le dispositif « Robien-recentré » (CGI, ann. III, art. 2 terdecies C. - V. n° 20).

28. Pour l'application du nouveau dispositif « Borloo-neuf », les baux conclus en 2006 doivent respecter les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, présentés dans le tableau ci-dessous.

Régime Borloo populaire : Plafonds de loyers applicables aux baux conclus en 2006

Zones	Plafonds de loyer mensuel au m ²
A	15,92 €
B1	11,06 €
B2	9,04 €
C	6,63 €

29. Ces plafonds sont relevés chaque année, au 1^{er} janvier, selon des modalités spécifiques (V. n° 76).

30. La définition de la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle

retenue dans le cadre des dispositifs « Robien-classique » et « Robien-recentré » (V. D.O Actualité 10/2005, § 190 à 195).

En outre, il est rappelé que lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le sous-loue, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous-locataire (V. D.O Actualité 10/2005, § 185 et 186).

► Plafonds de ressources des locataires

31. Les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret (CGI, ann. III, art. 2 terdecies C).

Montant des plafonds de ressources

32. Pour les baux conclus en 2006, les plafonds annuels de ressources sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Plafonds de ressources

Composition du foyer locataire	Lieu de location			
	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	32 268	23 968	21 971	21 822
Couple	48 226	35 198	32 265	29 332
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 971	42 138	38 627	35 115
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 440	50 996	46 747	42 497
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	82 204	59 855	54 867	49 879
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	92 502	67 517	61 890	56 264
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 308	+ 7 667	+ 7 028	+ 6 389

33. Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.

34. Ces plafonds sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à des organismes publics ou privés. Lorsque le contribuable demande l'application du dispositif « Borloo-neuf », la condition de ressources s'apprécie en tenant compte des ressources du sous-locataire.

Les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location a pris effet, une copie de l'avis d'imposition sur le revenu du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

Ressources à prendre en compte

35. Revenu fiscal de référence - Les ressources du locataire ou sous-locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (CGI, art. 1417, IV, 1°).

En pratique, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2005.

36. Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le locataire au cours de la période considérée n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire - et notamment dans les territoires d'outre-mer qui connaissent une législation fiscale propre - il conviendra de produire un avis d'impôt sur le revenu à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.

En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration ou, le cas échéant, de l'employeur, pourra être admise.

37. Ressources supérieures au plafond - Si les ressources du locataire deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la mise en location ou au cours de la période couverte par le bail, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause. Il en est de même en cas de reconduction tacite ou expresse du bail avec un même locataire.

Composition du foyer locataire

38. Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

En pratique, pour les locations conclues durant l'année 2007, le revenu fiscal de référence du locataire de 2005 est à comparer avec le plafond applicable à la situation familiale du locataire en 2007, à la date de la signature du bail.

39. Pour la détermination du plafond de ressources, les personnes à charge s'entendent des personnes visées aux articles 196 à 196 B du CGI, c'est-à-dire :

- les enfants âgés de moins de 18 ans ou infirmes, y compris les enfants recueillis ;
- les personnes invalides recueillies sous le toit du contribuable ;
- les enfants majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents ainsi que, le cas échéant, les enfants de ces derniers.

40. Lorsque plusieurs personnes, constituant des foyers fiscaux distincts, sont titulaires du bail, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-dessus.

Toutefois, les ressources des **contribuables vivant en concubinage** doivent être appréciées **globalement**. Il convient dès lors de **faire masse de l'ensemble des foyers fiscaux** et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources correspondant à la composition globale du groupe ainsi constitué (sur ce point, V. également n° 78).

Ainsi, par exemple, lorsque deux concubins sont titulaires du bail, il convient de faire masse de l'ensemble de leurs revenus et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources applicable aux couples. De même, lorsque deux concubins avec personnes à charge sont titulaires du bail, il convient de faire masse de l'ensemble de leurs revenus et de comparer le montant obtenu au plafond de ressources applicable aux couples avec personnes à charge.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'appréciation des ressources des locataires qui concluent un **contrat de location à compter du 12 août 2006** (CGI, ann. III, art 2 terdecies C ; D. n° 2006-1005, 10-8-2006 ; V. D.O Actualité 30/2006, §§ 7 et s.).

Changements de situation fiscale entre l'année de référence et la mise en location

41. En cas de changements de situation fiscale entre l'année de référence et la mise en location, les précisions apportées dans l'étude F-11 730-65 à 71 (Régime Besson) sont applicables dans les mêmes conditions.

► Interdiction de louer à un ascendant ou descendant

Principe d'interdiction de louer à un membre de la famille

42. L'engagement de location doit prévoir que le locataire est une **personne autre que l'un des ascendants ou descendants du propriétaire**. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

Exception en faveur de la mise à disposition du logement à un membre de la famille

43. Suspension de l'engagement de location - Le bailleur pourra suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition à titre onéreux ou gratuit d'un ascendant ou descendant.

Cette faculté est ouverte aux contribuables qui ont loué le logement dans les conditions prévues pour bénéficier du dispositif « Borloo-neuf » pendant une période d'au moins trois ans. **Durant la période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, l'avantage fiscal n'est pas appliqué.**

Le contribuable ne bénéficiera donc pas, pendant cette période, de la déduction au titre de l'amortissement ni de la déduction spécifique de 30 %.

En outre, cette période de mise à disposition du logement ne sera pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

Au terme de la période de mise à disposition, le contribuable doit remettre son bien en location dans les conditions prévues pour bénéficier de l'avantage fiscal, conformément à l'engagement qu'il a souscrit. **À défaut de remise en location, les avantages fiscaux initialement accordés sont remis en cause.**

44. Conditions - Les précisions apportées par l'Administration dans l'instruction du 2 mai 2002 (BOI 5 D-4-02 ;

V. étude F-11 730-174 et s.) pour la mise en oeuvre du « régime Besson » sont applicables dans les mêmes conditions.

Il est notamment rappelé que :

- la mise à disposition doit intervenir au cours de la période initiale d'engagement de location de neuf ans (et non lors des périodes de prorogation éventuelles de cet engagement) ;
- les logements doivent avoir été donnés en location pendant au moins trois ans dans les conditions normales d'application du dispositif « Borloo-neuf » ;
- la suspension de la location d'un logement doit être effectuée exclusivement au profit d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable. La mise à disposition peut s'effectuer à titre onéreux ou à titre gratuit ;
- la période de mise à disposition du logement à un ascendant ou un descendant du contribuable ne peut excéder neuf ans ;
- la possibilité de mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant d'un contribuable associé de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés propriétaire du logement donné en location est ouverte lorsque sont réunies les conditions d'engagement de location et de conservation des parts nécessaires pour l'application du dispositif « Borloo-neuf ». L'application de cette mesure de suspension a pour effet de prolonger la durée de conservation des parts détenues par les associés ; ces derniers doivent en effet conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location souscrit par la société ;
- lorsque la mise à disposition du logement à un ascendant ou un descendant du contribuable intervient en cours d'année, la déduction au titre de l'amortissement s'applique, au titre de cette année, dans la proportion existant entre, d'une part le nombre entier de mois écoulés entre le 1^{er} janvier et la suspension de la location et, d'autre part, le nombre douze.

45. Les obligations déclaratives prévues pour le régime Besson-ancien sont également applicables au dispositif « Borloo-neuf » (CGI, ann. III, art. 2 sexdecies A ; V. étude F-11 730-248 à 250).

► Règles de non-cumul avec d'autres dispositifs

46. Outre les dispositions de non-cumul applicables dans le cadre du « Robien-classique » et du « Robien-recentré » (V. D.O Actualité 10/2005, § 269 à 272), les compléments de déduction des revenus fonciers « Borloo-neuf » sont exclusifs, pour un même logement, de l'application :

- de la déduction applicable aux bailleurs qui donnent en location leur ancienne résidence principale suite à mobilité professionnelle (CGI, art. 31, I, 1°, i) ;
- des déductions spécifiques prévues par les dispositifs « Besson-ancien » et « Lienemann » (CGI, art. 31, I, 1°, j) ;
- de la déduction spécifique prévue par le dispositif « Robien-ZRR » (CGI, art. 31, I, 1°, k) ;
- des déductions spécifiques prévues par le dispositif « Borloo-ancien » (CGI, art. 31, I, 1°, m) ;
- de la déduction spécifique prévue par le dispositif en faveur de la remise en location des logements antérieurement vacants (CGI, art. 31, I, 1°, n).

► Obligations déclaratives

47. Outre les obligations déclaratives applicables pour le bénéficiaire du dispositif « Robien-recentré » (sur ce point, V. D.O Actualité 10/2005, § 101 à 112), le contribuable doit fournir une **copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition** du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (CGI, ann. III, art. 2 quindecies D).

En cas de **changement de locataire** au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire entrant dans les

lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

AVANTAGES FISCAUX SUPPLEMENTAIRES

48. Le propriétaire qui opte pour le dispositif « Borloo-neuf » bénéficie, en plus de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égale à 6 % par an pendant sept ans et 4 % pendant deux ans, de deux avantages fiscaux supplémentaires :

► une **déduction spécifique fixée à 30 %** du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans) ;

► la possibilité de bénéficier d'un **complément de déduction des revenus fonciers** au titre de l'amortissement de 7,5 % ou 15 % du prix de revient du logement selon que le contribuable choisit, à l'issue de la période initiale de location de neuf ans, de prolonger son engagement d'une ou de deux périodes triennales. Bien entendu les conditions de loyers et de ressources doivent continuer à être respectées.

► Déduction spécifique de 30 %

49. Déduction spécifique - Le premier avantage fiscal supplémentaire « Borloo-neuf » prend la forme d'une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts.

Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2005, une déduction forfaitaire des revenus fonciers était réputée représenter les frais de gestion, certains frais d'assurance et, selon le cas, l'amortissement. Le taux de droit commun de la déduction forfaitaire était fixé à 14 %. Ce taux pouvait, dans certains cas, être minoré ou majoré.

La loi de finances pour 2006 a supprimé, pour l'imposition des revenus des années 2006 et suivantes, cette déduction forfaitaire (L. n° 2005-1719, 30-12-2005, art. 76 ; V. D.O. Actualité 47/2005, § 683) qui a été remplacée par la déduction des revenus fonciers pour leur montant réel des frais d'administration et de gestion et des primes d'assurance, ainsi que par l'extension de la définition des dépenses d'amélioration déductibles pour les propriétés rurales.

Lorsque le taux de la déduction forfaitaire était supérieur à 15 % et que cette majoration avait notamment pour objet de compenser un effort de loyer ou des contraintes particulières, la loi précitée a mis en place certaines déductions spécifiques des revenus fonciers.

Ces déductions spécifiques, qui ne sont pas représentatives de frais et ne peuvent donc être dénommées « déduction forfaitaire », viennent s'ajouter aux autres charges de la propriété, parmi lesquelles figurent les frais d'administration et de gestion. Elles sont calculées en fonction du revenu brut tiré de l'immeuble (comme les anciennes déductions forfaitaires).

L'ensemble de ces dispositions fera l'objet d'une instruction administrative à paraître prochainement.

50. Montant des revenus bruts - La nouvelle déduction spécifique au titre des revenus fonciers « Borloo-neuf » est fixée à 30 % du montant des revenus bruts et s'applique pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans).

Pour les immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, le revenu brut est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, y compris éventuellement les recettes accessoires. Ces recettes sont augmentées, le cas échéant, du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Depuis l'imposition des revenus de l'année 2004, il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant (CGI, art. 29).

Aucune correction n'est apportée au revenu brut. Lorsque le propriétaire-bailleur est redevable de la TVA, de plein

droit ou sur option, le revenu brut doit être apprécié hors TVA (CGI, art. 33 quater).

► Complément de déduction au titre de l'amortissement

51. Le second avantage fiscal supplémentaire « Borloo-neuf » prend la forme d'un complément de déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement égal à 7,5 % ou 15 % du prix de revient du logement, selon que le contribuable choisit, à l'issue de la période initiale de location de 9 ans, de prolonger son engagement d'une ou de deux périodes triennales.

Prorogation de la période d'amortissement

52. Ainsi, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location de neuf ans, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égal à 2,5 % par an du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun (V. n° 55).

Le total des déductions peut donc représenter 50 % ; 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans).

53. Ce complément de déduction ne s'applique pas à la déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement applicable en matière de revenus fonciers.

Règles particulières de calcul de l'annuité d'amortissement

54. Lorsque le point de départ de la période d'amortissement a lieu après le 31 janvier de l'année d'imposition, la première et la dernière annuité sont réduites prorata temporis (CGI, ann. II, art. 2 vices).

Il en est de même l'année de baisse du taux de la déduction, soit la huitième année et la dixième année en cas de prorogation, les deux taux de déduction sont appliqués prorata temporis.

Les précisions apportées aux n° 147 et 148 de l'instruction du 21 février 2005 (BOI 5 D-3-05 ; V. D.O. Actualité 10/2005, § 242 et 243) sont applicables dans les mêmes conditions.

Cette réduction s'effectue donc selon les modalités suivantes.

Pour la première année, la déduction calculée sur les bases d'amortissement précisées ci-dessus est admise dans la proportion existant entre, d'une part, le nombre de mois décompté à partir de celui, selon le cas, de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, de l'achèvement des travaux de transformation ou de réhabilitation ou encore de l'achèvement des travaux de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration jusqu'à la fin de l'année et, d'autre part, le nombre douze.

Lorsque la déduction au titre de l'amortissement, prorogée ou non, prend fin en cours d'année, elle est admise dans la proportion existant entre, d'une part, le nombre entier de mois compris entre le 1^{er} janvier et le premier jour du mois au cours duquel expire l'annuité d'amortissement et, d'autre part, le nombre douze.

Lorsque le taux d'amortissement est réduit de 6 % à 4 % en cours d'année, chaque période est décomptée selon les modalités définies ci-dessus. Il en est de même l'année de reprise de l'engagement par le conjoint survivant.

Exemple : un contribuable acquiert un logement neuf le 20 septembre 2006. La base de la déduction au titre de

l'amortissement s'élève à 600 000 €. Les déductions opérées sont les suivantes :

– 2006 (première année) : $600\,000 \times 6\% \times 4/12 = 12\,000\text{ €}$

– 2007 à 2012 : $600\,000 \times 6\% = 36\,000\text{ €}$

– 2013 (huitième année) : $[600\,000 \times 6\% \times 8/12] + [600\,000 \times 4\% \times 4/12] = 32\,000\text{ €}$

– 2014 : $600\,000 \times 4\% = 24\,000\text{ €}$

– 2015 (dixième année) : $600\,000 \times 4\% \times 8/12 = 16\,000\text{ €}$

Total des déductions effectuées : $12\,000\text{ €} + (6 \times 36\,000\text{ €}) + 32\,000\text{ €} + 24\,000\text{ €} + 16\,000\text{ €} = 300\,000\text{ €}$, soit 50 % du prix d'acquisition du bien.

Dans le cas où, à l'issue de cette période de neuf ans, le contribuable continue à bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement pour une période de trois ans, les déductions opérées sont les suivantes :

– de 2006 à 2014 : idem que ci-dessus ;

– 2015 : $(600\,000 \times 4\% \times 8/12) + (600\,000 \times 2,5\% \times 4/12) = 21\,000\text{ €}$;

– 2016 et 2017 : $600\,000 \times 2,5\% = 15\,000\text{ €}$;

– 2018 : $600\,000 \times 2,5\% \times 8/12 = 10\,000\text{ €}$.

Total des déductions effectuées : $12\,000\text{ €} + (6 \times 36\,000\text{ €}) + 32\,000\text{ €} + 24\,000\text{ €} + 21\,000\text{ €} + (2 \times 15\,000\text{ €}) + 10\,000\text{ €} = 345\,000\text{ €}$, soit 57,5 % du prix d'acquisition du bien.

REMISE EN CAUSE DES AVANTAGES FISCAUX

55. En cas de non-respect de l'engagement de location, les compléments de déduction sont rapportés au revenu net foncier du contribuable dans les mêmes conditions que celles applicables au dispositif « Robien-classique »

et « Robien-recentré » (V. D.O Actualité 10/2005, §§ 273 et s.).

56. Il en est notamment ainsi lorsque :

▶ le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, **ne respecte pas l'engagement de louer le logement nu pendant neuf ans à usage d'habitation principale** ;

▶ le locataire ne respecte pas la condition relative à l'affectation des locaux ;

▶ le loyer excède le plafond autorisé, à un moment quelconque au cours de la période couverte par l'engagement prorogé ou non ;

▶ le propriétaire loue le logement à une personne appartenant à son foyer fiscal ;

▶ le propriétaire du logement, personne physique ou société non passible de l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, **cède le logement pendant la période couverte par l'engagement de location** ;

▶ le logement qui fait l'objet de la déduction au titre de l'amortissement est inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle au cours de la période de neuf ans ;

▶ le porteur de parts de la société propriétaire du logement **ne respecte pas son engagement de conserver les parts** : il les vend, les donne, les apporte en société, les inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle, les échange ou en démembré la propriété.

Toutefois, **seuls les compléments de déduction « Borloo-neuf » sont remis en cause lorsque les conditions d'application du dispositif « Robien-recentré » sont respectées.**

CRÉATION DU DISPOSITIF « BORLOO-ANCIEN »

57. Un nouveau dispositif a été institué en faveur des logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat, anciennement dénommée Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) (L. 2006-872, art. 39, I III et III).

Les propriétaires bailleurs signataires de cette convention s'engagent à respecter des conditions relatives au **plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers** et, le cas échéant, aux **modalités de sélection des locataires** et bénéficient en contrepartie d'une **déduction spécifique** égale à :

– 30 % du montant bruts des loyers (logements conventionnés),

– ou 45 % (logements du secteur social) (L. n° 2006-872, 13-7-2006, art. 39 ; V. D.O Actualité 29/2006, §§ 41 et s.).

Ces nouvelles dispositions seront commentées dans une prochaine instruction administrative.

58. Entrée en vigueur - Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux **baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.**

▶ Rappel des conditions d'application du régime « Borloo-ancien »

59. Les propriétaires doivent être imposés dans la catégorie des **revenus fonciers au titre de logements qu'ils détiennent directement** ou par l'intermédiaire d'une **société non soumise à l'IS.** Le régime « Borloo-ancien »

concerne uniquement les **propriétés urbaines à usage d'habitation.**

60. Pour bénéficier du régime « Borloo-ancien » le logement doit également être **donné en location dans le cadre d'une convention** mentionnée à l'article L. 321-4 (convention dans le secteur intermédiaire) ou à l'article L. 321-8 (convention dans le secteur social) du Code de la construction et de l'habitation.

Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le **logement nu pendant toute la durée de la convention à usage d'habitation principale.**

Enfin, les associés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

▶ Conventions types

61. Les propriétaires bailleurs peuvent signer avec l'ANH deux types de conventions, l'une relative au secteur locatif intermédiaire, l'autre relative au secteur social.

Ces deux nouvelles conventions doivent être conformes à des modèles-types provenant du décret n° 2006-1200 du 29 septembre 2006 modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

62. Ces conventions doivent satisfaire aux conditions suivantes :

– lors de leur entrée en vigueur, les logements doivent être en conformité avec les caractéristiques du **logement**

décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (CCH, art. R. 321-23) ;

– le **décali entre la signature de la convention et son entrée en vigueur** ne peut excéder **six mois** (la convention entre en vigueur à la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application) (CCH, art. R. 321-24) ;

– en cas de **décès du propriétaire** ou de **mutation de propriété** des logements conventionnés pour lesquels des travaux d'amélioration ont bénéficié d'une subvention de l'agence, la **subvention est reversée** (CCH, art. R. 321-25) ;

– les locataires doivent répondre à un **plafond de ressources** (CCH, art. R. 321-26) ;

– la convention fixe le **loyer maximal** applicable aux logements ainsi que les **conditions de son évolution** (CCH, art. R. 321-27) ;

La valeur de ce loyer est fixée au mètre carré de surface habitable au sens de l'article R. 111-2, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes définies par l'arrêté pris en application de l'article R. 353-16 du code précité ;

– la **quittance de loyer** doit préciser le **montant du loyer principal** dû, des **loyers accessoires** s'il y a lieu, des **charges locatives** et le cas échéant le **montant de l'APL**,

lorsque celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9. La quittance doit comporter le montant du loyer maximal du logement (CCH, art. R. 321-28) ;

– le bailleur doit s'engager à se soumettre au **contrôle** de ces conditions par le **délégué local** de l'ANH (CCH, art. R. 321-29) ;

– le bailleur doit signer un **document récapitulatif ses engagements** (CCH, art. R. 321-30).

63. Par ailleurs, le décret du 29 septembre 2006 conditionne l'ouverture du droit à l'APL des locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide à l'entrée en vigueur des conventions. Il impose au propriétaire de proposer au preneur, un bail conforme aux stipulations de la convention lorsqu'à la date de signature par le bailleur de la convention, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité (ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée). Le propriétaire est tenu envers les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL toute information et justificatifs nécessaires à l'exercice de ces missions.

DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES EN FAVEUR DES SCPI

64. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier ne peuvent bénéficier de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement des logements qu'elles détiennent. Les porteurs de parts de ces sociétés peuvent toutefois pratiquer une déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement des parts de ces sociétés.

La souscription doit être affectée pour 95 % de son montant à un investissement pour lequel les conditions d'application du dispositif « Robien » sont réunies.

65. La loi portant engagement national pour le logement (L. 2006-872, art. 40°, I 3° et II) :

– a recentré le dispositif « Robien-SCPI » pour les souscriptions intervenues à compter du 1^{er} septembre 2006 (V. D.O Actualité 29/2006, § 30) ;

– et créé un nouveau dispositif « Borloo-SCPI » (V. D.O Actualité 29/2006, § 40).

66. Entrée en vigueur - Le recentrage du « Robien-SCPI » et la création du « Borloo-SCPI » s'appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006 (L. n° 2006-872, 13-7-2006, art. 40, VI C ; V. D.O Actualité 29/2006, § 23 et 32).

► Recentrage du dispositif « Robien-SCPI »

67. Souscriptions réalisées avant le 1^{er} septembre 2006 - Pour les souscriptions réalisées avant le 1^{er} septembre 2006, les règles antérieures relatives au « Robien-SCPI classique » demeurent applicables (V. D.O Actualité 10/2005, § 303 à 368).

68. Souscriptions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006 - Pour les souscriptions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006, le dispositif « Robien-SCPI » fait l'objet de trois modifications :

– la **déduction des revenus fonciers** au titre de l'amortissement des parts s'applique au **taux annuel de 6 % pendant sept ans** et **4 % pendant deux ans** ;

– la possibilité de **proroger** le bénéfice de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement des parts de SCPI d'une ou de deux périodes triennales est **supprimée** ;

– le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la condition que **95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions du « Robien-recentré » sont réunies** (V. notamment les n° 17 et s. pour les plafonds de loyers et le nouveau zonage).

► Création d'un dispositif « Borloo-SCPI »

69. La loi portant engagement national pour le logement a créé un nouveau dispositif en faveur des SCPI (L. 13-7-2006, art. 40, II). Celui-ci prend la forme :

► d'un **complément de déduction** au titre de l'amortissement « Robien-recentré SCPI » en autorisant, lorsque les logements détenus par la SCPI sont donnés en location dans le cadre du dispositif « Borloo-neuf », de pouvoir proroger d'une ou de deux périodes triennales le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des parts pratiquée par le porteur ;

► d'une **déduction spécifique de 30 %** pratiquée par la SCPI au prorata des droits détenus par les porteurs de parts qui ont demandé le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du CGI.

Complément de déduction pratiquée par le porteur de parts

70. Les porteurs de parts de SCPI qui respectent les conditions d'application du dispositif « Borloo-neuf » peuvent proroger, au delà de la période initiale de neuf ans, la déduction au titre de l'amortissement des parts de ces sociétés (« Robien-recentré ») (CGI, art. 31 bis ; V. n° 22 et s.).

Ainsi, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire du dispositif « Borloo-neuf » (CGI, art. 31, I, 1^o, I) restent remplies, l'associé peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction annuelle des revenus fonciers au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun (V. n^o 56).

Déduction spécifique pratiquée par la SCPI

71. La déduction spécifique de 30 % est applicable aux SCPI au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement des parts « Borloo-SCPI » (CGI, art. 31, I, 1^o, I).

En pratique, pour que l'associé ayant opté pour le dispositif « Borloo-SCPI » dispose des éléments nécessaires à la déclaration de ses revenus fonciers sur l'imprimé n^o 2044 spécial, la société doit lui faire connaître la quote-part correspondant à ses droits du revenu brut, des intérêts d'emprunt et des autres charges foncières parmi lesquelles la déduction spécifique de 30 % mentionnée ci-dessus. Il est rappelé que les SCPI ne peuvent pratiquer la déduction au titre de l'amortissement du logement prévue par les dispositifs « Robien-classique » et « Robien-recentré », dès lors que les associés peuvent pratiquer une déduction au titre de l'amortissement de leurs parts (V. D.O Actualité 29/2006, § 105). De même, le complément de déduction au titre de l'amortissement du logement n'est pas applicable aux SCPI dès lors que les associés peuvent pratiquer un complément de déduction au titre de l'amortissement de leurs parts (V. n^o 70).

Obligations déclaratives

72. Les obligations déclaratives des associés et des sociétés sont prévues aux articles 2 octodécies A et 2 octodécies B de l'annexe III au CGI sont applicables (V. D.O Actualité 10/2005, § 360 à 368).

73. Obligations des associés - En particulier, les associés doivent joindre à leur déclaration des revenus :

– au titre de laquelle les parts ont été souscrites, un engagement de conservation de leurs parts **jusqu' à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société** ;

– un **exemplaire de l'attestation** mentionnée au n^o 74 ainsi que les modalités de **décompte de la déduction au titre de l'amortissement** (CGI, ann. III, art. 2 octodécies A-III) ;

– **souscrite par le conjoint survivant** au titre de l'année du décès pour la période postérieure à la reprise à son profit du dispositif, une note formulant cette option ;

L'option du conjoint survivant (V. D.O Actualité 10/2005, § 243) doit être formulée dans une **note établie conformément à un modèle fixé par l'administration** (V. D.O Actualité 10/2005, ann. 3).

Elle comporte l'engagement de conserver les parts pour la fraction de la période d'engagement de conservation de celle-ci restant à courir à la date du décès. L'attestation mentionnée au n^o 74 doit être jointe à chacune des déclarations des revenus.

– un **exemplaire des documents remis par la société** (V. n^o 74) ainsi que les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement (CGI, ann. III, art. 2

octodécies A-III) pendant la durée d'application de la déduction de l'amortissement. Le défaut de production de ce document est sanctionné par l'amende prévue à l'article 1725 du CGI.

74. Obligations des sociétés - L'article 2 octodécies B de l'annexe III au CGI prévoit les obligations déclaratives des SCPI tant à l'égard de l'Administration que des associés :

► les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier du régime « Robien-SCPI » sont **inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial** ;

Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont **conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des parts** (CGI, ann. III, art. 2 octodécies A II).

► **avant le 31 mars de chaque année, la SCPI doit faire parvenir à ses associés une attestation établie en double exemplaire** ;

Cette attestation doit comporter les éléments suivants :

– l'identité et l'adresse de l'associé ;

– le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;

– la date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;

– le nombre et les numéros des parts détenues au 1^{er} janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises, au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

– l'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la déduction a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « Robien-SCPI » ;

– la nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction a été demandée, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;

– l'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

– l'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues pour l'application pour l'application du régime « Robien » ; la société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail (CGI, ann. III, art. 2 octodécies B).

► chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un **exemplaire des documents remis aux associés** (V. ci-dessus) (CGI, ann. III, art. 2 octodécies B).

► une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location, doit être fournie (V. n^o 47).

Remise en cause des avantages fiscaux

75. Les déductions des revenus fonciers pratiquées font l'objet d'une reprise lorsque le bénéficiaire ne remplit pas son engagement (pour plus de précisions, V. D.O Actualité 10/2005, § 352 à 359. - V. étude F-11 730-93 et 94).

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS

76. Le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 (V. D.O Actualité 30/2006, §§ 7 et s.) a apporté trois modifications aux conditions générales d'application des dispositifs d'encouragement à l'investissement immobilier locatif.

► Modalités de révision des plafonds de loyers

77. Le décret précité prévoit de nouvelles modalités de **révision des plafonds de loyers** en fonction de l'**indice de référence des loyers (IRL)** et non plus en fonction de l'indice national mesurant le coût de la construction.

Jusqu'à présent, les plafonds de loyers étaient relevés chaque année, au 1^{er} janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). La moyenne mentionnée ci-dessus est celle des quatre derniers indices connus au 1^{er} novembre qui précède la date de référence.

Ainsi, les plafonds de loyers sont **relevés chaque année, au 1^{er} janvier d'une année N**, à hauteur de la variation en pourcentage du dernier indice de référence des loyers connu au 1^{er} novembre N-1.

Le résultat est retenu avec deux chiffres après la virgule, arrondi au centime d'euro supérieur (CGI, ann. III, art. 2 duodecimes).

Ces nouvelles modalités sont applicables pour le bénéfice des dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann », « Robien-classique », « Robien-recentré » et « Borloo-neuf » (V. études F-11 720 et s.).

► Modalités d'appréciation des plafonds de ressources des locataires

78. Le décret du 10 août 2006 modifie également les conditions d'appréciation des **plafonds de ressources des locataires applicables pour les dispositifs « Besson-neuf », « Besson-ancien », « Lienemann » et « Borloo-neuf »**.

Ces dispositions sont également applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des **investissements immobiliers locatifs réalisés outre-mer** (V. D.O Actualité 30/2006, § 13).

Ainsi, dans les tableaux prévus aux articles 2 duodecimes, 2 duodecimes A, 2 terdecimes C et 46 AG duodecimes de l'annexe III au CGI, les plafonds de ressources ne sont plus appréciés en tenant compte de la situation des couples mariés (ou des partenaires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune), mais en fonction de la **situation de l'ensemble des couples**, c'est-à-dire y compris des couples vivant en **concubinage**.

79. Lorsque **plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail**, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-dessus.

Toutefois, il convient désormais d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage. En d'autres termes, il y a lieu de faire masse des revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et de comparer le montant ainsi obtenu aux plafonds de ressources applicables aux couples ou, le cas échéant, aux couples avec personnes à charge (V. n° 40 pour une application de ces dispositions au dispositif « Borloo-neuf »).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'appréciation des ressources des locataires qui concluent un contrat de location à compter du **12 août 2006** (CGI, ann. III, art. 2 terdecimes C).

► Obligations déclaratives des sociétés

80. Le décret du 10 août 2006 fixe au **31 mars** (au lieu du 16 février) la date à laquelle les sociétés, qui détiennent des logements pour lesquels a été demandé le bénéfice des dispositifs « Besson-ancien », « Lienemann », « Besson-neuf », « Robien-classique », « Robien-recentré », « Robien-SCPI », « Borloo-neuf » et « Borloo-SCPI », doivent fournir à leurs associés les documents nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives.

Ces dispositions sont prévues aux articles 2 septdecimes et 2 octodecimes B de l'annexe III au CGI (V. n° 74 et D.O Actualité 10/2005, §§ 282 et s. et §§ 360 et s.).

Annexe 1 : Récapitulatif des avantages fiscaux visant à encourager l'investissement immobilier locatif neuf

Avantage fiscal	Logement		Marché locatif		Affectation du logement			Qualité du locataire		Engagement de location		Travaux		Taux de la déduction spécifique	Limite d'imputation sur le revenu global			
	Neuf	Ancien	Pland de loyer	Pland de ressources	Location nue à titre d'habitation principale	Location nue à une personne morale	Organisme sans but lucratif	Organisme qui sous-loue nu sans prestation hôtelière à titre d'habitation principale	Autres locations nues soumises aux revenus fonciers	Possibilité de louer à une personne occupant déjà les locaux	Possibilité de louer	Ascendant / descendant	Engagement initial			Prorogation de l'engagement	Travaux d'agrandissement ou Travaux d'amélioration	
Périssoi. Déduction au titre de l'amortissement : > 10 % les 4 premières années > 2 % les 20 années suivantes	X				X	X ss-location nue ou meublée	X ss-location nue ou meublée	X ss-location nue ou meublée	X		X		9 ans	/	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10 %)	/	15300 €
						X ss-location nue ou meublée							avant le 09.10.02 X après le 09.10.02 X	9 ans	2 x 3 ans	amort. dégressif (3)	amort. linéaire (10%)	/
Besson-neuf. Déduction au titre de l'amortissement : > 8 % les 5 premières années > 2,5 % les 4, 7 ou 10 années suivantes	X				X	X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue					9 ans	2 x 3 ans	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/	10700 €
						X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue						9 ans	/	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/
Robien-classique. Déduction au titre de l'amortissement : > 8 % les 5 premières années > 2,5 % les 4, 7 ou 10 années suivantes	X	(1)			X	X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue					9 ans	2 x 3 ans	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/	10700 €
						X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue						9 ans	/	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/
Robien-recentré. Déduction au titre de l'amortissement : > 6 % les 7 premières années > 4 % les 2 années suivantes	X	(1)			X	X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue					9 ans	2 x 3 ans	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/	10700 €
						X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue						9 ans	/	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/
Borloo-neuf. Déduction au titre de l'amortissement : > 6 % les 7 premières années > 4 % les 2 années suivantes + Déduction spécifique de 30 %	X	(1)			X	X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue					9 ans	2 x 3 ans	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	30 %	10700 €
						X ss-location nue	X ss-location nue	X ss-location nue						9 ans	/	amort. dégressif (2)	amort. linéaire (10%)	/

(1) application du dispositif « Robien » à l'acquisition de logement ancien suivi de leur réhabilitation ; (2) interdiction de proroger la déduction au-delà de 9 ans ; (3) possibilité de proroger au-delà des 9 ans.

Actualité fiscale

Annexe 2 : Récapitulatif des avantages fiscaux visant à encourager l'investissement immobilier locatif ancien

Avantage fiscal	Logement		Possibilité de démembrer la propriété	Marché locatif		Affectation du logement				Qualité du locataire			Engagement de location		Travaux		Taux de la déduction spécifique	Limite d'imputation sur le revenu global	
	Neut	Ancien		Plafond de loyer	Plafond de ressources	Location nue à titre d'habitation principale	Organisme pour loger son personnel à titre d'habitation principale	Location nue à une personne morale	Organisme sans but lucratif	Organisme qui sous-loue nu sans prestation hôtelière à titre d'habitation principale	Autres locations nues soumises aux revenus fonciers	Possibilité de louer à une personne occupant déjà les locaux	Possibilité de louer	Possibilité de suspendre l'avantage fiscal	Ascendant / descendant	Engagement initial			Prorogation de l'engagement
Besson-ancien. Dédution spécifique de 26%		X	X	X	sect. intermédiaire	X	X	X	X	X	X	X	X	6 ans	3 ans sans limitation	non déductible	déductible	26 %	10700 €
Lienemann. Dédution spécifique de 46 %	X	X	X	X	sect. social	X	X	X	X	X	X	X	X	3 ans	X	non déductible	déductible	46 %	10700 €
Borloo-ancien. Dédution spécifique de 30 % ou 45 % (1)	X	X	X	X	sect. intermédiaire ou social	X	X	X	X	X	X	X	X			non déductible	déductible	30 % ou 45 %	10700 €

(1) Dispositif commenté dans une instruction administrative à paraître.

ENREGISTREMENT ET TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Tarifs en fonction de la nature des actes ou conventions

Études F-64 000 et A-32 900

Précisions administratives sur les modalités de publication et le régime fiscal des hypothèques rechargeables et des conventions de rechargement

BOI 10 D-2-06 du 1^{er}-12-2006

L'Administration précise les modalités de publication :

- des hypothèques conventionnelles rechargeables et des conventions de rechargement passées dans ce cadre,
- des avenants de transformation des hypothèques en hypothèques rechargeables.

Elle rappelle également que les publications des hypothèques conventionnelles ou des avenants de transformation donnent lieu, sous réserve d'être exonérées par une disposition spéciale, à la perception de la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % majorée de la taxe additionnelle de 0,10 %, des frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

En revanche, la publication d'une convention de rechargement qui se fait sous forme de mention en marge de l'inscription ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière. En outre, la publication de ces actes, y compris celle des conventions de rechargement, donne lieu à la perception du salaire du conservateur des hypothèques au taux de 0,05 %.

Enfin, l'Administration rappelle que la durée des inscriptions a été allongée pour être portée de un à cinquante ans au lieu de deux et trente cinq ans initialement.

81. L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés a apporté diverses modifications et innovations au droit des sûretés, notamment :

► en créant l'hypothèque conventionnelle rechargeable,

En outre, et afin de promouvoir cette nouvelle garantie, l'ordonnance permet, par des dispositions transitoires, de transformer la dernière hypothèque conventionnelle inscrite au fichier immobilier, à la date de publication de l'ordonnance, en hypothèque conventionnelle rechargeable.

► en allongeant la durée des inscriptions tout en prenant en compte la création de l'hypothèque conventionnelle rechargeable et du prêt viager hypothécaire (C. civ., art. 2434),

On rappelle que de nombreuses autres mesures ont également été prises par cette ordonnance, parmi lesquelles :

- l'institution, pour des raisons de cohérence et de lisibilité, d'un nouveau livre quatrième intitulé « Des sûretés » dans le Code civil ;
- la création du prêt viager hypothécaire qui s'est traduit par l'insertion d'un nouveau chapitre IV dans le Code de la consommation (C. conso., art. L. 314-1 et s. ; V. D.O Actualité 40/2006, § 119) ;
- la simplification de la procédure applicable à la radiation d'inscriptions d'hypothèques conventionnelles accompagnée d'un allègement du coût de la procédure ;
- la modernisation de l'antichrèse et la consécration de la licéité de l'antichrèse - bail (C. civ., art. 2387 à 2392) ;

► Hypothèque conventionnelle rechargeable

83. L'article 20 de l'ordonnance de 2006 a institué dans le Code civil une nouvelle garantie hypothécaire : l'hypothèque conventionnelle rechargeable.

Ainsi, aux termes des dispositions du nouvel article 2422 du Code civil, « l'hypothèque peut être ultérieurement affectée à la garantie d'une ou plusieurs créances autres que celles mentionnées par l'acte constitutif pourvu que celui-ci le prévoie expressément ».

Ainsi, le débiteur, constituant de l'hypothèque rechargeable, a la faculté de remettre son immeuble en garantie, aux termes d'une convention de rechargement, au profit soit de son créancier originaire, soit de tout autre créancier.

- l'assouplissement des modes de réalisation de l'hypothèque conventionnelle avec notamment la faculté octroyée au créancier hypothécaire d'obtenir l'attribution judiciaire du bien (C. civ., art. 2458) et la légalisation du pacte comissoire (C. civ., art. 2459) ;
- la consolidation de la technique de la purge amiable (C. civ., art. 2475).

82. Dans une instruction du 1^{er} décembre 2006 (BOI 10 D-2-06) l'Administration précise les modalités de publications à respecter ainsi que les modalités de perception de la taxe de publicité foncière sur :

- les hypothèques conventionnelles rechargeables ;
- les avenants de transformation des hypothèques en hypothèques rechargeables ;
- les conventions de rechargement passées dans le cadre de ces hypothèques.

Elle précise également les incidences de l'allongement de la durée des inscriptions de un à cinquante ans opéré par cette ordonnance.

Nous présentons ci-après un résumé de cette instruction.

La présentation des mesures de simplification du régime des radiations et ses incidences fiscales feront l'objet d'une instruction ultérieure.

Modalités de publication

84. L'hypothèque conventionnelle rechargeable est publiée à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans les conditions et modalités fixées par l'article 2428 du Code civil ; son inscription est opérée sur le dépôt de deux bordereaux datés, signés et certifiés conformes entre eux :

- l'un est destiné à être conservé au bureau des hypothèques (formule spéciale n° 3267 fournie par l'administration) ;
- l'autre est restitué au requérant.

Mentions obligatoires

85. Ce sont les mentions portées dans le bordereau qui déterminent le caractère rechargeable de l'hypothèque conventionnelle. Ainsi, outre les énonciations visées par l'article 2428 du Code civil devant figurer dans tout bordereau d'inscription, le bordereau doit, **sous peine de rejet de la formalité** (V. n° 87), faire « **mention expresse de la clause de rechargement prévue à l'article 2422** » du Code civil.

On rappelle qu'en vertu de l'article 2428 du Code civil, chaque bordereau contient exclusivement, sous peine de rejet de la formalité, l'ensemble des énonciations prescrites par les dispositions de l'article 2428 du Code civil, à savoir :

- la désignation du créancier, du débiteur ou du propriétaire, si le débiteur n'est pas propriétaire de l'immeuble grevé, conformément au 1^{er} alinéa des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;
- l'élection de domicile, par le créancier ;
- l'indication de la date et de la nature du titre donnant naissance à la sûreté (c'est-à-dire l'acte portant l'hypothèque conventionnelle rechargeable), ainsi que la cause de l'obligation garantie par la sûreté ;
- l'indication du capital de la créance, de ses accessoires et de l'époque normale d'exigibilité ;
- la désignation, conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, de chacun des immeubles sur lesquels l'inscription est requise ;
- l'indication de la date, du volume et du numéro sous lequel a été publié le titre de propriété du débiteur, lorsque ce titre est postérieur au 1^{er} janvier 1956 ;
- la certification que le montant du capital de la créance garantie figurant dans le bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ;
- la certification de l'identité des parties prescrite par les articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955.

86. Pour être en présence d'une clause de rechargement au sens de l'article 2428 du Code civil, il importe donc que le bordereau fasse mention :

- du **caractère rechargeable** de l'hypothèque conventionnelle (C. civ., art. 2422 du Code civil) ;
- de la **somme maximale, exprimée en capital**, pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances (C. civ., art. 2422 et 2423).

Il convient également que le notaire certifie dans le bordereau que la somme rechargeable qui y est portée n'est pas supérieure à celle figurant dans le titre générateur de la sûreté.

Remarque : Un modèle de bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle précisant l'emplacement des mentions permettant de la qualifier de rechargeable a été établi en collaboration avec le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'Association des conservateurs des hypothèques (AMC).

Nos abonnés peuvent consulter le modèle de bordereau publié en annexe de l'instruction sur le site internet de la D.O : www.lexisnexis.fr, Espace Lexisnexis D.O, rubrique « service gratuits », sous-rubrique « documents utiles ».

Sanctions des irrégularités entachant le bordereau

87. Outre les causes de refus et de rejet actuellement applicables, en ce qui concerne l'établissement des bordereaux d'inscription, il y a lieu désormais d'opposer le rejet de la formalité en cas de non - respect des nouvelles dispositions relatives à l'hypothèque conventionnelle rechargeable.

Il s'agit de l'omission :

- soit de l'indication du **caractère rechargeable** de l'hypothèque (cadre d'en-tête du bordereau d'inscription) ;
- soit de l'indication de la **somme maximale pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée** à la garantie d'autres créances (cadre « dispositions particulières »).

Seule la **présence cumulative de ces indications permet de conférer à l'hypothèque un caractère rechargeable**. Ainsi, lorsque l'une des deux mentions fait défaut, l'**inscription est rejetée**.

Important : Lorsqu'**aucune de ces mentions ne figure** sur le bordereau, le **dépôt doit être accepté**. L'hypothèque conventionnelle inscrite au fichier immobilier est dépourvue de caractère rechargeable ; il s'agit d'une hypothèque conventionnelle traditionnelle.

Conséquences en matière de délivrance

88. Lors de la délivrance des renseignements concernant l'hypothèque conventionnelle rechargeable, outre les mentions habituelles, celles du caractère rechargeable et de la somme maximale pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances, exprimée en capital, seront restituées.

Modalités d'application de la taxe de publicité foncière

89. Par application combinée des dispositions des articles 663, 1° et 844 du CGI, la taxe de publicité foncière due pour l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est perçue **au taux de 0,60 %** (à laquelle s'ajoutent la taxe **additionnelle de 0,1 %** et les frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs - CGI, art. 1647, V).

En outre, l'Administration rappelle que le salaire du conservateur des hypothèques perçu à l'occasion de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle rechargeable est liquidé au taux de 0,05 % (CGI, ann. III, art. 293). Par application de cet article, le salaire du conservateur des hypothèques est liquidé « sur les sommes ou valeurs énoncées au bordereau ».

Lorsque le bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable mentionne deux sommes : le montant de la créance garantie par l'inscription et la somme pour laquelle l'hypothèque pourra être rechargée, le salaire du conservateur des hypothèques doit être liquidé sur le montant de la créance garantie par l'inscription puisque, à l'occasion de la publication de chaque convention de rechargement, un salaire est perçu sur le montant de la créance ainsi garantie par la convention de rechargement.

90. La taxe est liquidée sur la **plus élevée des sommes garanties dans le bordereau d'inscription** :

- soit la **somme rechargeable exprimée en capital** ;
- soit la **valeur du capital de la créance** éventuellement augmentée de celle de ses accessoires.

Exemple : un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable mentionne :

- valeur de la créance garantie : capital = 200 000, accessoires (hors intérêts) = 15 000 ;
- valeur de la somme rechargeable, pouvant être affectée à la garantie d'autres créances = 240 000.

La plus élevée des sommes garanties par l'inscription est la somme rechargeable (240 000 > [200 000 + 15 000]) et la taxe est donc assise sur la somme rechargeable.

► Avenant transformant une hypothèque conventionnelle en hypothèque rechargeable

91. L'article 59 de l'ordonnance de 2006 précitée permet également de **transformer la dernière hypothèque conventionnelle**, inscrite au fichier immobilier antérieurement à la publication de l'ordonnance, en hypothèque conventionnelle rechargeable.

Cette conversion d'une hypothèque conventionnelle en hypothèque conventionnelle rechargeable est constatée par un **avenant notarié à l'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle originaire conclu entre le créancier et le débiteur**, constituant de l'hypothèque conventionnelle originaire. L'**opposabilité aux tiers** de l'avenant est assurée par sa publication au fichier immobilier.

Modalités de publication de l'avenant

92. La publication à la conservation des hypothèques s'opère sous la forme prévue à l'article 2428 du Code civil. L'avenant est donc **inscrit au fichier immobilier** par le dépôt de **deux bordereaux** d'inscription datés, signés et certifiés conformes entre eux.

Comme pour l'inscription d'une hypothèque rechargeable, l'un des deux est destiné à être conservé au bureau des hypothèques, l'autre est restitué au requérant.

93. Chaque bordereau contient exclusivement, sous peine de rejet de la formalité :

- la **nature et la durée de l'inscription** résultant de l'inscription de l'avenant ;
- les **références et la date extrême d'effet** de l'inscription d'hypothèque conventionnelle initiale (date, volume et numéro) et de ses renouvellements éventuels ;
- l'**identification du propriétaire dont l'immeuble est grevé** par l'hypothèque originaire, signataire de l'avenant (D. 4 janvier 1955, art. 5, al. 1 et 6 al. 1).

Cette identification est certifiée dans les conditions prévues au deuxième alinéa des articles 5 et 6 du décret précité ;

- la **somme maximale, en capital, pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créanciers** et la certification que cette somme n'est pas supérieure à celle figurant dans l'avenant.

94. En outre, en cas de **changement dans la personne ou dans l'état civil du créancier**, et/ou de diminution de l'étendue du gage, chaque bordereau mentionne respectivement :

- le **créancier actuel**, en énonçant sommairement les causes et titres en vertu desquels il est devenu titulaire de la créance.

La désignation du créancier est faite conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955 ;

- et/ou la **désignation actuelle**, conformément aux premier et troisième alinéas de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, de **chacun des immeubles restant grevés** par l'inscription de l'avenant.

95. Par ailleurs, pour permettre l'application de l'exonération de taxe de publicité foncière prévue par l'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 (V. n° 98), le bordereau mentionnera la date de conclusion de l'avenant et la certification par le notaire que l'hypothèque conventionnelle objet de l'avenant a été prise en garantie d'une obligation contractée par le propriétaire grevé.

L'Administration précise que dans l'attente de la mise en service de nouveaux imprimés, il appartiendra aux usagers d'utiliser ou de reproduire, en les aménageant, les modèles de bordereaux existants en matière de renouvellement d'inscription (imprimé n° 3267 - R) selon le modèle de bordereau d'inscription qui figure en annexe de

son instruction et que nos abonnés peuvent consulter sur le site internet de la D.O : www.lexisnexis.fr, Espace Lexisnexis D.O, rubrique « service gratuits », sous-rubrique « documents utiles ».

Sanction des irrégularités entachant le bordereau

96. Outre les causes de refus et de rejet actuellement applicables, en ce qui concerne l'établissement des bordereaux d'inscription, il y a lieu désormais d'**opposer le refus de dépôt du bordereau d'inscription de l'avenant** :

- en l'**absence de la mention de la certification de l'identité du débiteur** - constituant, signataire de l'avenant, ou de celle du **créancier** lorsque celle-ci est exigée ;
- en l'**absence des références de l'inscription d'hypothèque conventionnelle objet de l'avenant** et de celles du dernier renouvellement ;
- si l'**inscription de l'avenant est requise après péremption ou radiation de l'inscription d'hypothèque conventionnelle**, objet de l'avenant.

L'Administration précise que le conservateur des hypothèques s'assure notamment que le signataire de l'avenant était le propriétaire de l'immeuble lors de l'inscription d'hypothèque originaire objet de l'avenant. Lorsque tel n'est pas le cas, la formalité est rejetée.

Sanction des irrégularités entachant le bordereau

97. Lors de la délivrance des renseignements concernant l'avenant, seront restituées outre ses propres références de publication, les références à l'inscription initiale objet de l'avenant (mention de ses date, volume et numéro), la date extrême d'effet du bordereau initial et la durée de l'inscription résultant de l'enregistrement de l'avenant et la somme maximale pour laquelle l'hypothèque pourra être affectée à la garantie d'autres créances.

Modalités d'application de la taxe de publicité foncière

98. Par application des dispositions de l'article 844 du CGI, la taxe de publicité foncière applicable à l'inscription de l'avenant est perçue au taux de **0,60 %** (à laquelle s'ajoutent la **taxe additionnelle de 0,1 %** et les frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs - CGI, art. 1647, V).

La taxe est liquidée **sur le montant de la somme rechargeable stipulée dans l'avenant et mentionné en capital** dans le bordereau d'inscription.

L'inscription de l'avenant à la conservation des hypothèques donne également lieu à la perception du salaire du conservateur liquidé au taux de 0,05 % sur la somme rechargeable énoncée au bordereau, conformément au principe général posé à l'article 293 de l'annexe III au CGI.

Important : L'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 **exonère de la taxe de publicité foncière les avenants conclus à compter du 27 septembre 2006**, sous réserve que :

- le propriétaire de l'immeuble signataire de l'avenant soit une **personne physique** ;
- l'hypothèque conventionnelle sur laquelle porte l'avenant ait été prise en garantie d'une obligation que cette personne physique a elle-même contractée ;
- l'**avenant soit inscrit avant le 1^{er} janvier 2009**.

L'Administration a exposé le régime juridique et fiscal de ces avenants afin de permettre la mise en œuvre immédiate de cette exonération (BOI 7 A 2-06, 12-10-2006 ; V. D.O Actualité 39/2006, § 24). Toutefois, pour compléter ces premiers commentaires, l'Administration précise que la preuve de la satisfaction des conditions résulte des

mentions portées dans le bordereau par le notaire (V. n° 95). À défaut de ces mentions, la taxe de publicité foncière est due dans les conditions exposées ci-dessus.

Il en résulte que, en l'absence de ces mentions et à défaut de provision suffisante, l'inscription est refusée.

► Convention de rechargement

Modalités de publication

99. La faculté d'affecter l'hypothèque, stipulée rechargeable dans l'acte constitutif ou rendue rechargeable par l'inscription d'un avenant, à la garantie d'autres créances se fait au moyen d'une **convention de rechargement** conclue entre le débiteur ayant constitué l'hypothèque et le créancier originaire ou un nouveau créancier.

Conformément aux articles 2422 et 2430 du Code civil, la convention de rechargement revêt la **forme notariée** et est **publiée à la conservation des hypothèques sous forme de mention en marge de l'inscription** originaire à peine d'inopposabilité aux tiers.

La convention de rechargement, comme toute mention en marge publiée à la conservation des hypothèques, doit respecter le formalisme et contenir les énonciations prescrites par les dispositions de l'article 2430 du Code civil.

Modalités de publication

100. La publication est assurée par le dépôt à la conservation des hypothèques de **deux expéditions de la convention notariée de rechargement**. Les deux expéditions sont certifiées conformes à la minute par le notaire.

Pour permettre sa publication sous forme de mention en marge, cette **convention contient** :

- l'**identification des parties**, conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, **sans qu'il soit besoin de la certifier** ;
- l'**indication des références de l'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable** (date, volume et numéro) **ou**, s'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle devenue rechargeable par avenant, les **références de l'inscription de l'avenant** et de l'**hypothèque conventionnelle** ;
- l'**indication du montant de la créance garantie** par la convention de rechargement ;
- la **certification par le notaire que la créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la part disponible** de la somme prévue dans l'acte constitutif (ou l'avenant) pouvant être affectée à la garantie d'autres créances ;
- la **réquisition au conservateur des hypothèques de publier** la convention de rechargement en marge de l'inscription d'hypothèque conventionnelle rechargeable ou de l'avenant.

Un modèle de convention de rechargement établi en collaboration avec le CSN et l'AMC est publié par l'Administration en annexe de son instruction. Nos abonnés peuvent consulter le modèle de bordereau publié en annexe de l'instruction sur le site internet de la D.O : www.lexisnexis.fr, Espace Lexisnexis D.O, rubrique « service gratuits », sous-rubrique « documents utiles ».

Sanction des irrégularités entachant la convention

101. Le conservateur opère le contrôle dans les **conditions de droit commun applicable aux mentions en marge**.

Il lui appartient, en particulier, d'apprécier si les discordances qu'il relève entre les énonciations de la convention et celles contenues dans les actes et bordereaux déjà publiés l'empêchent de publier la convention de rechargement en marge de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle rechargeable.

Le conservateur des hypothèques devra s'assurer :

- du **caractère rechargeable** de l'hypothèque inscrite et offerte en garantie de la créance mentionnée dans la convention de rechargement ;
- que le **débiteur signataire de la convention de rechargement était le propriétaire de l'immeuble** grevé par l'hypothèque conventionnelle rechargeable lors de l'inscription de l'hypothèque (et donc de l'avenant) ;
- que la **créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la somme maximale** pour laquelle l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances, mentionnée dans le bordereau d'inscription de l'hypothèque (ou de l'avenant).

102. Le conservateur est **fondé à refuser la mention en marge si la convention de rechargement ne satisfait pas ces exigences**. Il est également fondé à refuser la publication de la convention à **défaut de certification par le notaire** que la créance garantie par la convention de rechargement n'excède pas la part disponible de la somme prévue dans l'acte constitutif (ou l'avenant) pouvant être affectée à la garantie d'autres créances.

Conséquences en matière de délivrance

103. Outre les références au registre des dépôts de la convention, les références à l'inscription initiale et le montant de la créance garantie par la convention de rechargement sont restituées lors de la délivrance des renseignements concernant la convention de rechargement.

Non perception de la taxe de publicité foncière

104. La convention de rechargement est publiée à la conservation des hypothèques en marge de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle rechargeable ou de l'avenant. Ainsi, comme toute mention en marge, la publication de convention de rechargement ne donne pas lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière.

L'accomplissement de la formalité de publicité foncière donne toutefois lieu à la perception du salaire du conservateur des hypothèques liquidé :

- pour les conventions déposées **avant le 25 juin 2006**, date d'entrée en vigueur du décret n° 2006-729 du 22 juin 2006, au taux de **0,10 % sur les sommes énoncées dans l'acte**, objet de la publication, conformément aux dispositions de l'article 296 de l'annexe III au CGI ;
- pour les conventions déposées **à compter du 25 juin 2006**, au taux de **0,05 % sur les sommes énoncées dans l'acte**, par application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 294 de l'annexe III au CGI.

► Rappel sur l'allongement de la durée des inscriptions

Nouvelles dispositions

105. Les dispositions de l'article 2434 du Code civil, introduites par l'article 26 de l'ordonnance, modifient la durée des inscriptions initialement fixées par l'ancien article 2154 du même code.

Elles prennent donc en compte la création des nouvelles garanties hypothécaires que sont le prêt viager hypothécaire et l'hypothèque conventionnelle rechargeable et **fixent à cinquante années la durée maximale** des inscriptions qui conservent ces sûretés.

106. Désormais, le créancier **doit fixer la durée des inscriptions en se conformant aux règles suivantes** :

► si le principal de l'obligation garantie doit être acquitté à une plusieurs dates déterminées, la date extrême d'effet de l'inscription prise avant l'échéance ou la dernière échéance prévue est, au plus, postérieure de un an à cette échéance, sans toutefois que la durée de l'inscription puisse excéder cinquante années ;

► si l'échéance ou la dernière échéance est indéterminée, notamment dans le cas prévu à l'article L. 314-1 du Code de la consommation (le prêt viager hypothécaire), ou si l'hypothèque est assortie d'une clause de rechargement prévue à l'article 2422 du Code civil, la durée est au plus de cinquante années au jour de la formalité ;

► si l'échéance ou la dernière échéance est antérieure ou concomitante à l'inscription, la durée de l'inscription est au plus de dix années au jour de la formalité.

Ainsi, les durées initialement fixées à deux ans et trente cinq sont portées à un an et cinquante ans, la durée maximale d'une inscription étant désormais fixée à cinquante années.

► Entrée en vigueur

109. Les dispositions de l'ordonnance sont, à l'exclusion de celles relatives au prêt viager hypothécaire, entrées en vigueur le lendemain de leur publication au Journal officiel, soit le **25 mars 2006**. Pour déterminer le **fait générateur de l'entrée en vigueur** des dispositions de l'ordonnance du 23 mars 2006, il y a lieu de **distinguer selon la nature de l'acte présenté à la conservation des hypothèques**.

Date de l'acte

110. S'agissant des actes et inscriptions énumérés ci-après, le droit applicable **est celui en vigueur à la date de l'acte**. Il en est ainsi pour :

– les inscriptions d'hypothèques conventionnelles,

C'est la date de l'acte notarié d'hypothèque (art. 2416 du Code civil) qui est retenue ;

– les inscriptions de privilèges de prêteur de deniers et de vendeur d'immeuble,

C'est la date de l'acte de vente qui leur confère le privilège si celui-ci est inscrit dans le délai de deux mois courant à compter de la date de l'acte ;

– les hypothèques judiciaires conservatoires inscrites sur autorisation du juge,

C'est la date de l'autorisation qui détermine l'article du Code civil en vertu duquel l'inscription est requise (2148 ancien ou 2428 nouveau).

Sanctions du dépassement de durée

107. Aux termes des dispositions actuelles de l'article 67 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, en cas de dépassement de l'un des délais de deux ans, dix ans ou trente cinq ans, **l'inscription opérée est périmée le lendemain de la date d'expiration du délai non respecté**, à zéro heure, si elle n'a pas été préalablement renouvelée.

L'article 67 prévoit, en outre, en pareil cas, une procédure particulière de régularisation de la date extrême d'effet de l'inscription portée au fichier immobilier, à l'initiative des parties ou à la requête de tout intéressé.

De plus, s'agissant du dépassement des délais de dix et trente-cinq ans, l'article 67 dernier alinéa précise que le conservateur des hypothèques substitue d'office la date d'expiration du délai non respecté à la date fixée par le créancier. Cette substitution est notifiée au créancier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ensemble de ces dispositions **s'applique dorénavant en tenant compte de la modification des délais de deux et trente cinq ans par les délais de un et cinquante ans**, au dépassement de délai intervenu depuis la publication de l'ordonnance.

108. Ainsi, en présence du dépassement du délai de un an et par application du principe posé au second alinéa du 2 de l'article 67 du décret du 14 octobre 1955, « le conservateur tient compte exclusivement de la date portée sur le bordereau, tant qu'une autre date n'a pas été mentionnée en marge dans les conditions prévues par le présent alinéa ».

En revanche, les règles régissant la durée de ces inscriptions demeurent celles prévues par la loi de 1991 ;

– les radiations,

C'est la date de l'acte portant mainlevée ou de la décision de justice qui l'ordonne qui détermine le régime juridique applicable (Code civil, article 2158 ancien, ou 2441 nouveau) ;

– les mentions en marge des inscriptions,

C'est la date de l'acte justifiant la mention en marge qui doit être retenue pour connaître le texte du Code civil applicable (subrogation, cession d'antériorité).

Date du dépôt

111. En ce qui concerne les inscriptions d'hypothèques légales, d'hypothèques judiciaires et d'hypothèques judiciaires conservatoires pour lesquelles le créancier se prévaut d'un titre exécutoire, ainsi que pour les inscriptions en renouvellement, le droit applicable est celui en vigueur à la date du dépôt à la conservation des hypothèques du bordereau d'inscription.

Dès lors, tout dépôt de bordereau d'inscription relatif à ces hypothèques ainsi que tout bordereau d'inscription en renouvellement **intervenant à compter du 25 mars 2006** est régi par les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 23 mars 2006. ■

CONTRÔLE FISCAL

Prix de transfert

Étude F-81 500-101

Mise en place pour les PME d'une procédure allégée d'accord préalable en matière de prix de transfert

BOI 4 A-13-06 du 28-11-2006

À compter du 28 novembre 2006, l'Administration met en place à l'intention des PME une procédure simplifiée qui consiste à :

- alléger la documentation exigée pour le dépôt et l'instruction de la demande d'accord ;
- les aider dans l'analyse fonctionnelle et le choix de la méthode de prix à retenir ;
- réaliser, à titre expérimental et à la demande de l'entreprise, l'analyse de comparabilité externe dans les bases de données usuelles ;
- et réduire le contenu du rapport annuel de conformité exigé pour le suivi de l'accord.

112. Toute entreprise qui réalise des opérations transfrontalières (achat et vente de biens ou de services, cession ou concession de marques ou de brevets, etc.) avec des entreprises qui lui sont liées, c'est-à-dire des entreprises qu'elle contrôle ou qui la contrôlent en fait ou en droit, doit s'assurer que ses prix de transfert sont correctement valorisés.

En effet, les dispositions de l'article 57 du CGI et les recommandations édictées par l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) posent le principe que les opérations entre entreprises liées doivent être réalisées conformément au principe « de pleine concurrence », c'est-à-dire dans les mêmes conditions qu'entre entreprises indépendantes pour des transactions identiques.

113. La détermination du prix de pleine concurrence pouvant s'avérer complexe pour les PME, l'Administration :

▶ a élaboré un guide pratique, intitulé « Les prix de transfert », qui recense de façon pédagogique, les éléments indispensables qui doivent être pris en compte pour l'établissement et la justification d'une politique de prix, et propose à cet effet une démarche simple et illustrée par de nombreux exemples pratiques ;

Ce guide peut être consulté sur notre site internet (www.lexisnexis.fr, Espace LexisNexis D.O. rubrique « services gratuits », sous-rubrique « documents utiles »).

▶ met en place, dans une instruction du 28 novembre 2006 (BOI 4 A-13-06), une procédure d'accord préalable simplifiée pour les sécuriser fiscalement et prévenir les différends qui pourraient naître concernant l'appréciation de la normalité des rémunérations intragroupe.

114. Entrée en vigueur - Ces dispositions sont applicables à compter du 28 novembre 2006.

Présentation de la procédure allégée d'accord préalable

115. Les entreprises qui souhaitent sécuriser fiscalement leurs prix de transfert peuvent solliciter un accord préalable de prix bilatéral (V. étude F-81 500-62 et s.) ou dans certains cas unilatéral (V. étude F-81 500-93 et s.) et bénéficier ainsi de la garantie prévue à l'article L. 80 A du LPF. Cet accord garantit l'entreprise que les prix pratiqués dans ses relations industrielles, commerciales ou financières intragroupes n'entrent pas dans les prévisions d'un transfert de bénéfices au sens de l'article 57 du CGI.

116. Cette procédure étant lourde et complexe, l'Administration a mis en place à l'intention des PME une procédure simplifiée qui consiste à :

- alléger la documentation exigée pour le dépôt et l'instruction de la demande d'accord ;
- les aider dans l'analyse fonctionnelle et le choix de la méthode de prix à retenir ;
- réaliser, à titre expérimental et à la demande de l'entreprise, l'analyse de comparabilité externe dans les bases de données usuelles ;
- et réduire le contenu du rapport annuel de conformité exigé pour le suivi de l'accord.

Champ d'application

117. Est éligible à la procédure simplifiée d'accord préalable de prix, la PME qui répond aux conditions cumulatives de l'article 44 septies, IV du CGI, à savoir la PME :

- qui emploie moins de 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel hors taxes n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan n'excède pas 43 millions d'euros ;
- et dont le capital ou les droits de vote ne sont pas détenus à hauteur de 25 % ou plus par une entreprise ou par plusieurs entreprises ne répondant pas aux conditions du paragraphe précédent.

118. L'appréciation de ces seuils s'effectue au titre de l'exercice qui précède celui au cours duquel est effectuée la demande d'ouverture de la procédure.

Demande d'ouverture

119. La demande d'accord préalable de prix dans le cadre de la procédure simplifiée doit être formulée au Bureau CF3 de la Direction générale des impôts.

Direction générale des impôts
Bureau CF3
64-70, allée de Bercy
Télédoc 872
75574 Paris cedex 12
Téléphone : 01 53 18 05 76

120. Préalablement à toute demande d'ouverture, la PME est invitée à se rapprocher du Bureau CF3 pour présenter son projet de demande d'accord préalable de prix (V. étude F-81 500-69 et s.).

Ce contact préliminaire permettra à l'Administration de présenter éventuellement ses observations et de guider

l'entreprise pour qu'elle puisse préparer de la façon la plus pertinente le dossier qui doit accompagner sa demande.

À cette occasion, l'analyse fonctionnelle qui oriente le choix de la méthode de prix la plus appropriée sera examinée, ainsi que les documents nécessaires à l'instruction de la demande.

Documents nécessaires à l'instruction

121. Comme toute entreprise sollicitant un accord préalable de prix, la PME doit fournir à l'appui de sa demande une **documentation sur sa politique de prix de transfert** (V. étude F-81 500-75 et s.). Néanmoins, cette documentation sera **limitée aux documents suivants** :

- l'organigramme juridique du groupe,
- la liste des transactions et des prix pratiqués entre les entreprises liées,
- l'analyse fonctionnelle,
- la description et la justification de la méthode de prix choisie,
- la liasse fiscale des sociétés étrangères concernées.

122. La PME doit également **justifier que la tarification pratiquée est conforme au principe de pleine concurrence** (comparable interne, comparable externe, comparable

externe accessible dans des bases de données). Néanmoins, face à la difficulté réelle de cet exercice, et en complément des justifications présentées par l'entreprise, l'Administration pourra, à titre expérimental et à la demande de l'entreprise, réaliser l'**analyse de comparabilité externe dans des bases de données**.

Suivi de l'accord préalable de prix

123. Toute entreprise qui a obtenu un accord préalable de prix doit produire, à l'appui de sa déclaration annuelle de résultats et au Bureau CF3, un rapport annuel de conformité afin que l'Administration puisse s'assurer du respect des termes de l'accord.

Pour les PME, le **contenu du rapport annuel de conformité sera limité à certaines informations** :

- détail du calcul des rémunérations prévues par l'accord ;
- état répertoriant les modifications substantielles apportées aux conditions d'activité décrites dans la demande d'accord concernant les transactions visées (les activités, les fonctions exercées, les risques assumés, les détentions de droit ou de fait, les actifs employés, les méthodes comptables, etc.).■

AUTRES INFORMATIONS

► PLUS-VALUES - Détermination du prix d'acquisition

- Cession de titres ayant fait l'objet d'un remboursement d'apports ou de primes d'émission

RES n° 2006/55 (FP) du 5-12-2006

Études F-12 260-119

124. Dans une décision de rescrit du 5 décembre 2006 (RES n° 2006/55 (FP)) l'Administration précise les modalités de détermination du prix d'acquisition de titres ayant fait l'objet d'un remboursement d'apports ou de primes d'émission lorsqu'ils font l'objet d'une cession à titre onéreux par un particulier.

Elle rappelle au préalable que les répartitions effectuées par une société à ses associés ou actionnaires personnes physiques et présentant fiscalement pour ces derniers le caractère d'un remboursement d'apports ou de primes d'émission au sens du 1° de l'article 112 du CGI ne sont pas considérées comme des revenus distribués et ne sont donc pas à ce titre imposables à l'impôt sur le revenu.

Concernant plus particulièrement les modalités de détermination du prix d'acquisition de ces titres en cas de cession ultérieure par les associés ou actionnaires personnes physiques, elle précise que le montant de ces répartitions **vient en diminution du prix d'acquisition ou de souscription des titres** tel que déterminé dans les conditions de droit commun (CGI, art. 150-0 D ; V. étude F-12 260-11).

► BÉNÉFICIAIRES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX - Provisions pour charges

- Conditions de déductibilité des provisions pour dépenses de réparations ou de gros entretien

CE, 27-7-2005, n° 259009 et n° 259678

Étude F-19 220-80

125. Le Conseil d'État vient de rapporter une partie de la doctrine administrative relative aux provisions pour dépenses de grosses réparations ou de gros entretien en décidant que la déductibilité de ces provisions ne dépend pas de **conditions formelles liées à l'existence d'une programmation ou d'un calendrier de réalisation, mais du degré de probabilité de la dépense future à la date à laquelle elles sont inscrites en comptabilité** (CE, 27-7-2005, n° 259009 et n° 259678).

En effet, pour l'Administration les dépenses de grosses réparations ou de gros entretien peuvent être déduites par anticipation, sous forme de provisions, lorsque leur importance et leur nature sont telles qu'elles doivent, en bonne administration, être réparties, par fractions égales, sur un certain nombre d'exercices. Ces provisions doivent notamment pour être déductibles être constituées en vue de faire face à des pertes ou **charges nettement précisées**, cette condition n'étant considérée par l'Administration comme satisfaite que si l'entreprise peut **s'appuyer sur une programmation détaillée assortie d'une estimation précise du coût des travaux à réaliser**.

126. Le Conseil d'État a écarté cette condition en considérant qu'en l'espèce, les montants avaient été déterminés sur la base de devis d'entreprises de bâtiment et que les travaux provisionnés étaient nettement précisés et rendus nécessaires, dans le premier cas, par les dégradations causées par le passage répété de véhicules lourds et d'engins agricoles, et dans le second cas, par l'état des charpentes, infestées de termites.

En outre ces travaux avaient été réalisés peu de temps après l'inscription des provisions.

Il confirme donc l'arrêt de la cour d'appel selon lequel la seule circonstance que la programmation ou le calendrier de ces travaux n'étaient pas précisément arrêtés à la fin des exercices au titre desquels avait été imputées chacune des deux provisions ne faisait pas obstacle à ce que celles-ci soient regardées comme correspondant à des charges évaluées avec une approximation suffisante et apparaissant comme probables eu égard aux nécessités résultant des circonstances constatées à la date de clôture desdits exercices.

► **IMPÔT SUR LA FORTUNE - Biens professionnels -** Notion d'activité professionnelle exercée à titre principal *Cass. com., 14 nov. 2006, n° 04-19.258*

Étude F-69 410-42

127. Sont considérés comme des biens professionnels et donc exonérés d'ISF les biens nécessaires à l'exercice, à titre principal, d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (CGI, art. 885 N).

L'application de l'exonération est par suite subordonnée à la réunion simultanée des quatre conditions suivantes :

- les biens doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- l'activité professionnelle doit être exercée par le propriétaire des biens ou par son conjoint ;
- l'activité professionnelle doit être exercée à titre principal par le propriétaire des biens ;
- les biens doivent être nécessaires à l'exercice de la profession.

128. Dans une décision du 24 novembre 2006, la Cour de cassation vient de confirmer un arrêt d'appel selon lequel un chirurgien-dentiste ne peut comprendre parmi ses biens professionnels exonérés d'ISF un domaine vini-viticole lui appartenant dès lors que l'activité de chirurgien-dentiste constitue son activité principale, ce caractère principal étant caractérisée notamment par les faits suivants :

- le contribuable consulte à son cabinet dentaire quatre jours ouvrables par semaine ;
- cette activité nécessite la présence d'une collaboratrice lui permettant le bon suivi de la clientèle, des déplacements, du temps passé en congrès en plus de celui consacré aux consultations ;
- l'examen des comptes de résultat de l'activité agricole démontre qu'elle est déficitaire tous les ans depuis 1994 alors que l'activité de chirurgien-dentiste lui procure des revenus annuels confortables.

► **IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE -** Biens non imposables - Précisions sur le régime des contrats d'assurance de groupe souscrits dans le cadre de la loi Madelin

Rép. Accoyer, JOAN du 28-11-2006, p. 12452

Étude F-69 250-11

129. L'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune est constituée par la valeur nette, au 1^{er} janvier de l'année, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant au foyer fiscal soumis à cet impôt (CGI, art. 885 E). Les pensions de retraite servies après la cessation d'une activité professionnelle au titre de cette ancienne activité ne sont ni cessibles, ni transmissibles. À ce titre, elles n'ont pas de valeur patrimoniale et leur valeur de capitalisation échappe à l'ISF. Tel n'est pas le cas des contrats d'assurance de groupe souscrits par les groupements habilités par l'article 41 modifié de la loi du 11 février 1994 relative à l'initiative et à l'entreprise individuelle (loi Madelin). Dès lors, ces derniers sont soumis à l'ISF dans les conditions de droit commun.

130. Durant la phase d'épargne, les contrats n'étant pas en principe rachetables, ils sont à ce titre exonérés (CGI, art. 885 F).

131. Au dénouement, la valeur de capitalisation de la rente viagère bénéficie d'une exonération d'ISF, dès lors que les

conditions relatives au versement de primes régulièrement échelonnées dans leur montant et leur périodicité pendant une durée d'au moins quinze ans, énoncées à l'article 885 J du CGI (V. étude 69 250-8), sont remplies et sous réserve que l'entrée en jouissance de la rente viagère intervienne à compter de la date de liquidation de la pension du redevable dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du Code de la sécurité sociale.

Dans le cas contraire, elle est assujettie à l'ISF dans le patrimoine du souscripteur, alors même que ce dernier posséderait le nombre de trimestres requis par la loi Fillon pour bénéficier de la liquidation de sa pension.

Ce régime d'exonération a pour objectif d'inciter les épargnants à se constituer, dans la durée, des retraites complémentaires dans le cadre d'une activité professionnelle et non à préparer la transmission de patrimoine.

► **IMPÔT SUR LA FORTUNE - Comptes courants** d'associés - Imposition de la créance dans le patrimoine de l'associé

BOI 7 S-6-06 du 4-12-2006

Étude F-69 420-96

132. L'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'année de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables appartenant aux personnes assujetties à cet impôt (CGI, art. 885 E). À cet égard, la Cour de cassation, a rendu une décision le 5 avril 2005 qui fait l'objet de précisions administratives dans une instruction du 4 décembre 2006 (BOI 7 S-6-06).

En l'espèce l'assemblée ordinaire annuelle d'une société avait décidé de répartir le résultat bénéficiaire d'un exercice entre les associés au prorata de leurs droits, ce qui avait conduit l'un des associés à placer sa part de bénéfice en compte-courant d'associé. Toutefois, une décision d'assemblée générale extraordinaire intervenant un mois après, était revenue sur cette décision et avait finalement prévu ne pas distribuer les résultats bénéficiaires de l'exercice en les affectant à un compte de réserve. Malgré cette seconde décision, aucune écriture comptable n'avait été passée pour affecter ces sommes sur un compte de réserve. Les sommes distribuées un mois plus tôt restant ainsi, comptablement, sur le compte courant de l'associé.

La cour d'appel a toutefois estimé que la seconde décision avait quand même eu pour effet de laisser à la disposition de la société cette part des bénéfices, et, qu'en conséquence, à compter de cette date, la somme litigieuse ne correspondait plus à des fonds personnels appartenant à l'associé. Ce dernier ne pouvait donc être soumis à l'ISF sur les sommes correspondantes.

Pour la Cour de cassation, au contraire l'absence d'écriture comptable traduisant la décision d'affectation en réserve ainsi que l'approbation annuelle répétée des comptes de la société faisant apparaître ces sommes sur le compte courant de l'associé a privé d'effet la seconde décision d'assemblée générale extraordinaire.

133. L'Administration, dans son instruction du 4 décembre 2006 (BOI 7 S-6-06) précise le sens qu'elle entend donner à cette décision en rappelant que même si, les sommes en cause, maintenues sur un compte courant bloqué à défaut d'être inscrites sur un compte spécifique de réserve, demeurent de ce fait à la disposition de la société, elles n'en constituent pas moins une créance de l'associé sur la société taxable en vertu des dispositions de l'article 885 E du CGI.

En effet, la rédaction de l'arrêt de la cour d'appel infirmé ainsi que les motifs de la Cour de cassation auraient pu laisser penser que d'une manière générale, les sommes laissées à la libre disposition de la société, comme le sont notamment les sommes déposées en compte courant, étaient par nature, en matière d'ISF, a exclure du patrimoine imposable de leur propriétaire.

► **CONTRÔLE FISCAL - Vérification de comptabilité -**
Application directe aux droits d'enregistrement

Cass. com., 31-10-2006, n° 04-11180 et n° 04-10353

Étude F-81 300-9

134. Dans deux arrêts du 31 octobre 2006 (Cass. com., 31-10-2006, n° 04-11180 et n° 04-10353), la Cour de cassation a modifié sa jurisprudence en considérant que les droits d'enregistrement et les taxes assimilées pouvaient faire l'objet d'une vérification de comptabilité. Elle a ainsi jugé :

► que lorsque le contribuable est astreint à tenir et à présenter des documents comptables à raison de son activité professionnelle, l'Administration peut, dans le cadre de la vérification de cette comptabilité, contrôler les **droits d'enregistrement et taxes assimilées dus à l'occasion de l'exercice**

de cette activité (en l'espèce un marchand de biens), qui apparaissent ou devraient apparaître en comptabilité ;

► que la base d'imposition de la **taxe sur les conventions d'assurances**, qui fait partie des taxes assimilées aux droits d'enregistrement, étant déterminée à partir des documents comptables de l'assureur, l'Administration peut exercer son droit de contrôle de cette taxe en procédant à une vérification de la comptabilité de ce dernier.

La jurisprudence antérieure précisait que l'Administration pouvait proposer une rectification en matière de droits d'enregistrement en se fondant sur des renseignements extérieurs à l'acte soumis à la formalité et recueillis lors d'une vérification de comptabilité, mais que cette procédure ne pouvait être motivée directement par un contrôle exercé sur des droits d'enregistrement ou taxes assimilées. ■