

Propriétaires-bailleurs : tout ce qui change en 2017

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 20/01 À 06:00

Le « Cosse ancien », nouveau dispositif d'incitation à la location



• Logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.



• Déduction de **15 % à 70 %** des revenus fonciers voire **85 %** pour les logements, quelle que soit leur localisation, loués dans le secteur intermédiaire, social ou très social, à un organisme public ou privé agréé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées.

• Sur toute la durée du bail

Conditions



• Convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

• Exclut les membres du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Si le logement appartient à une société, idem pour les associés.



• Plafond de loyer et ressources du locataire.



• La durée de la convention avec l'Anah est **de six ans** ; elle est portée **à neuf ans** en cas de travaux subventionnés par l'Anah.

* LES ECHOS / SOURCE : CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Propriétaires-bailleurs : tout ce qui change en 2017

Cette année encore, de nombreuses mesures législatives et réglementaires viennent modifier le régime fiscal et les obligations des propriétaires qui louent un logement.

Le propriétaire-bailleur est au cœur de la frénésie démiurgique des pouvoirs publics dans le domaine du logement. Plusieurs textes publiés en fin d'année dernière sont venus, une fois encore, modifier sa marge de manoeuvre. Tour d'horizon des principales mesures.

PUBLICITÉ



inRead invented by Teads

Diagnostiques obligatoires

De nouvelles dispositions augmentent les obligations du bailleur. Comme cela est déjà exigé lors de la vente, les bailleurs de logements vides ou meublés, loués en guise de résidence principale, devront

fournir à leurs locataires, à partir du 1^{er} juillet 2017, deux diagnostics supplémentaires relatifs à l'électricité et au gaz. Sont concernés les logements dans un immeuble collectif, dont les installations ont plus de quinze ans, et dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975. Les autres logements sont visés à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces diagnostics seront valides 6 ans (contre 3 ans pour une vente).

L'état se resserre sur le meublé saisonnier

La location d'habitation meublée non professionnelle de courte durée devient encore plus contrainte. Si les revenus locatifs annuels dépassant 23.000 euros, et dès lors que le logement est loué « *à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile* », le bailleur doit, depuis le 1^{er} janvier 2017, s'affilier au RSI, régime social des indépendants et verser les cotisations correspondantes, sauf option contraire de sa part et sous conditions, pour une affiliation au régime général de la Sécurité sociale.

Cette disposition ne s'applique pas aux chambres d'hôte. Avec ce texte, les autorités cherchent à encadrer les particuliers non déclarés, qui louent comme des professionnels un logement via des plates-formes numériques de réservation, de type Airbnb, en se soustrayant à toutes obligations fiscales et sociales. Pour faciliter la surveillance, les plates-formes devront déclarer les revenus réalisés par leurs utilisateurs à compter du 1^{er} janvier 2019. Quid des propriétaires qui louent leurs biens via les professionnels de l'immobilier ? Doivent-ils aussi s'affilier au RSI, alors que le travail de gestion réalisé est déjà soumis aux cotisations sociales ? Le texte est muet sur leur sort.

Création du « permis de louer »

A compter du 1^{er} janvier 2017, en application de la loi Alur et pour lutter contre le logement indigne, un décret permet aux communes d'imposer un contrôle aux bailleurs privés. Ceux-ci devront leur adresser une fois le logement loué, une déclaration de bail (dans les 15 jours suivant la location), voire, en amont de la mise en location, demander une autorisation préalable. La location pourra donc être désormais refusée ou conditionnée à des travaux. Les propriétaires contrevenants seront passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 15.000 euros.

Commercialité fiscale des revenus du meublé

Jusqu'ici, les revenus tirés de la location meublée relevaient des revenus fonciers lorsque la location présentait un caractère occasionnel, alors que les revenus provenant de la location meublée effectuée à titre habituel ressortaient des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Désormais, que cette activité soit occasionnelle ou habituelle, que le logement soit loué directement ou indirectement, les revenus relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Seuls ceux tirés de la location nue restent imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Cette mesure concerne les revenus perçus à compter de 2017 (impôts 2018).

Elle permet, selon les commentaires des experts des Editions Francis Lefebvre, « *de pallier la difficulté tenant à l'appréciation au cas par cas du caractère habituel ou occasionnel de la location meublée* ».

Nouveau dispositif « Cosse ancien » à vocation sociale

Une nouvelle aide fiscale « Cosse ancien », qui se substitue aux dispositifs Besson et Borloo ancien, permet aux propriétaires louant un logement ancien à des fins sociales de bénéficier d'un abattement sur ses loyers allant de 15 à 85 % de leur montant (voir ci-dessus).

Ce nouveau mécanisme d'incitation fiscale est mis en oeuvre pour les conventions conclues avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

Un an de plus pour plusieurs réductions d'impôt

Les dispositifs d'investissement locatif Pinel, dans le neuf ou assimilé, et Censi-Bouvard, pour les achats de biens meublés en résidences services (seniors, étudiants, Ehpad), exception faite pour les résidences de tourisme classées, sont prolongés jusqu'au 31 décembre 2017. ●

Anne-Sophie Vion, Les Echos

@AnnesophieVION Suivre