

# Loi Besson pour les logements anciens

## SOMMAIRE

Avantage fiscal du dispositif.....	2
Pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005.....	2
Pour les revenus perçus à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2006 .....	2
Bénéficiaires.....	2
Logements concernés.....	2
Obligations et restrictions de location .....	3
Remise en cause du dispositif .....	3

Pour les logements anciens ne nécessitant pas de travaux importants de réhabilitation, et qui font l'objet d'un engagement de location sous certaines conditions de loyers et de ressources des locataires, le dispositif « Besson ancien » est toujours en vigueur. Le dispositif Lienemann, plus restrictif, peut également s'appliquer dans l'ancien pour des logements sociaux.

Il ne s'agit plus là d'amortir un logement mais de majorer la déduction forfaitaire : voici un rapide panorama de ces dispositifs.

## **Avantage fiscal du dispositif**

---

### **Pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005**

Les bailleurs de logements anciens peuvent bénéficier d'un taux majoré (40%) de la déduction forfaitaire, à condition de s'engager à louer le logement, dans certaines conditions, pendant six ans reconductibles.

Rappelons que, selon le régime réel, les propriétaires d'immeubles donnés en location peuvent pratiquer une déduction forfaitaire de 14% sur le montant de leur revenu brut foncier.

Cette déduction couvre l'amortissement, les frais de gestion et les frais d'assurances autres que les primes destinées à couvrir le risque de loyers impayés.

Lorsque les conditions définies ci-dessous sont réunies, le taux de la déduction forfaitaire est porté à 40% pour une période normalement fixée à 6 ans.

### **Pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006**

La loi de finances pour 2006 apporte les modifications suivantes :

Le taux de la déduction forfaitaire est désormais fixé à 26% des revenus bruts au titre des 6 premières années de location.

Le taux de déduction forfaitaire en régime de droit commun passe, quant à lui, de 14 % à 0 %, certaines charges étant par ailleurs déductibles pour leur montant réel (exemple : primes d'assurance garantie locative, frais de rémunération des concierges, frais de procédure, honoraires de location,...).

## **Bénéficiaires**

---

Les personnes concernées par le régime applicable aux immeubles anciens sont les mêmes que celles qui peuvent bénéficier du régime applicable aux immeubles neufs, à l'exception toutefois de la restriction concernant les titulaires de droits démembres.

Le démembrement en effet ne fait pas obstacle à la déduction forfaitaire majorée de 40% s'il est **antérieur** à l'engagement de location. En ce cas, seul l'usufruitier peut en bénéficier.

En revanche si le démembrement intervient après, l'avantage fiscal est en principe remis en cause ; il en est ainsi lorsque le propriétaire cède l'usufruit.

Néanmoins, s'il y a cession de la nue-propriété et que le propriétaire continue à respecter son engagement de location, les avantages fiscaux ne sont pas remis en cause.

## **Logements concernés**

---

Ce dispositif s'applique aux logements, quelle que soit la date de leur acquisition, qui sont loués en vertu d'un bail conclu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 et qui ne peuvent donner lieu à l'amortissement Robien, c'est à dire, en pratique, aux immeubles anciens et répondant à certaines normes d'habitabilité.

**Attention :** Ce régime ne s'applique ni aux baux en cours, ni à ceux renouvelés avec le même locataire.

## **Obligations et restrictions de location**

---

Le logement doit être loué nu pendant 6 ans minimum à titre d'habitation principale du locataire.

Le Besson ancien n'est applicable qu'aux logements intermédiaires, c'est à dire répondant à des conditions tenant aux montants des loyers et aux ressources du locataire.

## **Remise en cause du dispositif**

---

En cas de non-respect des conditions d'application du régime, les suppléments de déduction opérés seront réintégrés aux revenus fonciers de l'année de la rupture des conditions d'application.