

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

5 B-11-06

N° 29 du 16 FEVRIER 2006

CREDIT D'IMPOT POUR PRIMES D'ASSURANCE CONTRE LES IMPAYES DE LOYER
ART. 32-III DE LA LOI RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES SERVICES A LA PERSONNE ET PORTANT DIVERSES
MESURES EN FAVEUR DE LA COHESION SOCIALE (LOI N° 2005-841 DU 26 JUILLET 2005).

(C.G.I., art. 200 nonies)

NOR : BUD F 06 20401 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Le III de l'article 32 de la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale met en place un nouveau crédit d'impôt en faveur des bailleurs qui souscrivent une assurance contre les impayés de loyers.

Codifié sous l'article 200 nonies du code général des impôts, ce crédit d'impôt est égal à 50 % du montant des primes d'assurance payées contre les impayés de loyers au cours de l'année d'imposition.

L'octroi de cet avantage fiscal est subordonné au respect des conditions suivantes :

- le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. L'occupant du logement doit donc bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) ;

- l'assurance contre les impayés de loyer doit respecter le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'avantage fiscal ne peut être cumulé avec la déduction des primes d'assurance versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés prévue au a bis du 1° du I de l'article 31 du CGI, pour la détermination du revenu foncier imposable.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux primes d'assurance payées à compter du 1^{er} janvier 2005.



Section 1 : Champ d'application du crédit d'impôt

A. PERSONNES CONCERNEES

1. Personnes soumises à l'impôt sur le revenu. Le bénéfice du crédit d'impôt est accordé aux personnes physiques ou morales soumises à l'impôt sur le revenu qui donnent en location un logement. Le crédit d'impôt n'est pas applicable lorsque le logement loué est détenu par une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

La loi ne réserve pas le crédit d'impôt aux contribuables soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (voir sur ce point n° 8.). Les bailleurs peuvent relever indifféremment du régime réel d'imposition des revenus fonciers ou du régime « micro-foncier ».

2. Associés personnes physiques. Lorsque le logement loué est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu en application de l'article 8 du CGI qui a souscrit le contrat d'assurance, seuls les associés personnes physiques soumis à cet impôt bénéficient du crédit d'impôt à proportion de leurs droits dans cette société (voir n° 11.).

3. Indivision. En cas d'indivision de la propriété du logement donné en location, le ou les indivisaires qui ont effectivement payé les primes d'assurance contre les impayés de loyers peuvent bénéficier du crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

4. Démembrement. Lorsque la propriété du logement est démembrée, seul l'usufruitier peut prétendre au crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

B. LOGEMENTS CONCERNES

5. Local à usage d'habitation. Seules les primes d'assurance qui ont été souscrites au titre d'un logement (c'est-à-dire d'un local à usage d'habitation) peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt. Les locaux professionnels sont exclus du champ d'application de la mesure.

Les locaux à usage mixte (à usage d'habitation et professionnel) ne peuvent pas, en principe, ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt. Toutefois, il est admis que cet avantage fiscal s'applique au montant total des primes d'assurance souscrites au titre de locaux qui sont affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie.

6. Logement situé en France. Dès lors que le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation (voir n° 7.), il est nécessairement situé sur le territoire national (CCH, art. L. 351-2), c'est-à-dire dans les départements métropolitains et les quatre départements d'Outre-Mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion).

C. LOCATION CONCERNEE

7. Locataire bénéficiaire de l'APL. Le logement pour lequel le contrat d'assurance est souscrit doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces conventions sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements. Leur durée ne peut être inférieure à neuf ans.

Ainsi, l'occupant du logement est une personne physique qui bénéficie de l'aide personnalisée au logement : les ressources du locataire doivent respecter certains plafonds de ressources ; le loyer doit être inférieur à un plafond fixé par chaque convention. L'occupant doit être une personne autre qu'un ascendant ou descendant du bailleur.

Il importe peu que l'aide personnalisée au logement soit effectivement versée à l'occupant lui-même, ou directement au bailleur.

8. Location nue à titre d'habitation principale du preneur. Dès lors que le logement est donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, il doit s'agir de l'habitation principale du locataire (CCH, art. L. 351-2).

En outre, toutes les conventions APL-types prévoient que les logements doivent être loués non meublés. Il s'ensuit notamment que le bénéficiaire du crédit d'impôt est en principe imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Tel n'est toutefois pas le cas des logements conventionnés qui sont inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole.

D. PRIMES D'ASSURANCE CONCERNEES

9. Objet du contrat. Les primes d'assurance éligibles au crédit d'impôt doivent se rapporter à un contrat qui a pour objet de prémunir le bailleur contre les impayés de loyer.

Ainsi, en cas de défaillance du locataire, ces contrats garantissent au souscripteur le paiement, pendant une certaine période, d'une indemnité d'un montant correspondant aux loyers dus par le locataire et aux charges et taxes récupérables.

Ces contrats peuvent être souscrits directement par le propriétaire bailleur ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier (administrateurs de biens, notaires, etc.) dans le cadre d'un contrat de groupe souscrit au profit de sa clientèle.

Il n'est pas nécessaire que la garantie contre les impayés de loyers constitue l'objet exclusif du contrat. Lorsque le contrat d'assurance comporte également la garantie d'autres risques (recours et défense, protection juridique, remise en état du logement en cas de détérioration du locataire, etc.), seule la fraction de la prime afférente au risque d'impayés de loyer est éligible au crédit d'impôt, sous réserve que cette fraction puisse être distinguée. Il appartient à l'organisme assureur de déterminer la fraction du montant total de la souscription acquittée par le propriétaire qui correspond au seul risque de loyers impayés.

10. Respect d'un cahier des charges. Les contrats d'assurance éligibles au crédit d'impôt doivent respecter le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci est établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret. L'assureur doit fournir au bailleur une attestation indiquant que le contrat d'assurance répond à ce cahier des charges (voir n° 17.)

Section 2 : Modalités d'application du crédit d'impôt

A. CALCUL DU CREDIT D'IMPOT

11. Montant de la prime d'assurance. La base du crédit d'impôt est constituée par le montant de la ou des primes d'assurance payées au cours de l'année d'imposition au titre de laquelle le crédit d'impôt est demandé.

Il est rappelé que seule la fraction de la prime d'assurance afférente à la garantie du risque de loyers impayés peut ouvrir droit à crédit d'impôt, sur la base de son montant réel, tel qu'il apparaît, de manière distincte, sur la quittance fournie par l'assureur (voir n° 9.).

Lorsque le logement est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu, la base du crédit d'impôt est constituée de la part du montant de la ou des primes d'assurances payées par la société au cours de l'année d'imposition correspondant aux droits de l'associé dans cette société.

12. Taux de 50 %. Le crédit d'impôt est égal à 50 % du montant de la prime d'assurance de garantie contre les impayés de loyers.

B. IMPUTATION ET RESTITUTION DU CREDIT D'IMPOT

13. Fait générateur. Le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par le paiement de la prime d'assurance.

La circonstance que la ou les primes payées au cours de l'année d'imposition se rapportent à une période antérieure ou postérieure à cette année est sans incidence sur le bénéfice du crédit d'impôt.

14. Imputation du crédit d'impôt. Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle est intervenu le paiement de la prime d'assurance contre les impayés de loyers. Cette imputation s'effectue après celle des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 quater B à 200 bis du CGI, des autres crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires dont les modalités d'imputation sont prévues par les articles 199 ter à 199 quater A du CGI.

15. Restitution du crédit d'impôt. Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué au contribuable. La somme à restituer est égale, selon le cas, à l'excédent du crédit d'impôt sur le montant de l'impôt dû par le bénéficiaire ou à la totalité du crédit d'impôt lorsque le contribuable n'est pas imposable.

La restitution est effectuée d'office, au vu de la déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042), que le contribuable, même non imposable, doit nécessairement souscrire dans le délai légal pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Elle est effectuée par virement sur le compte bancaire ou le compte chèque postal du

contribuable si l'administration a connaissance de son identité bancaire ou postale. A défaut, elle est effectuée au moyen d'un chèque sur le Trésor.

La restitution n'est pas opérée lorsqu'elle est inférieure à 8 euros (CGI, art. 1965 L).

C. NON CUMUL

16. Déduction des revenus fonciers. Le contribuable ne peut bénéficier, pour un même contrat d'assurance, du crédit d'impôt et de la déduction des primes d'assurance versées en garantie du risque de loyers impayés prévue au a bis du 1° du I de l'article 31 du CGI pour la détermination des revenus fonciers imposables.

Cette disposition ne concerne donc que les bailleurs soumis au régime réel d'imposition des revenus fonciers. Les contribuables soumis au régime « micro-foncier » prévu à l'article 32 du CGI peuvent bénéficier du crédit d'impôt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

La disposition de non-cumul s'apprécie au regard d'un même contrat d'assurance et non au titre d'un même logement. Elle est applicable dans les mêmes conditions lorsque le logement est détenu par une société soumise à l'impôt sur le revenu.

En pratique, le contribuable dispose, au titre de chaque année d'imposition, d'une option entre le crédit d'impôt et la déduction des revenus fonciers.

Section 3 : Justificatifs et remise en cause

A. JUSTIFICATIFS

17. Contrat d'assurance. Le bailleur doit être en mesure de produire, sur demande du service, une copie du contrat d'assurance contre les impayés de loyers et de la quittance fournie par l'assureur, ainsi que tous éléments attestant de la date du paiement de la dépense.

En cas d'assurance collective des logements, le propriétaire doit pouvoir fournir sur demande du service un relevé des frais de gérance, ainsi que tous éléments attestant de la date du paiement de la dépense.

Dans le cadre de contrats qui comportent la garantie de plusieurs types de risques, ces documents doivent permettre d'identifier la part de la prime afférente à la garantie du risque de loyers impayés (voir n° 9.).

En outre, le bailleur doit être en mesure de présenter une attestation du bailleur qui précise que le contrat d'assurance contre les impayés de loyer respecte le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation.

18. Logement conventionné. Le bailleur doit également être en mesure de produire, sur demande du service, un justificatif attestant que le logement est conventionné, au sens de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition implique que l'occupant du logement bénéficie de l'aide personnalisée au logement au titre de l'année d'imposition pour laquelle le crédit d'impôt est demandé.

B. REMISE EN CAUSE

19. Lorsque les conditions applicables pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne sont pas remplies, le crédit d'impôt est remis en cause dans les conditions de droit commun.

Il en est notamment ainsi si l'occupant du logement ne bénéficie pas de l'aide personnalisée au logement.

Section 4 : Entrée en vigueur

20. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux primes payées à compter du 1^{er} janvier 2005.

La Directrice de la Législation fiscale
Marie-Christine LEPETIT

Annexe

Article 32 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

I. - Après le septième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un g ainsi rédigé :

« g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret. »

II. - Après le 2° bis de l'article L. 313-19 du même code, il est inséré un 2° ter ainsi rédigé :

« 2° ter Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ; ».

III. - Après l'article 200 octies du code général des impôts, il est inséré un article 200 nonies ainsi rédigé :

« Art. 200 nonies. - Les personnes qui louent un ou plusieurs logements dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'un crédit d'impôt sur le revenu lorsqu'elles concluent un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-1 du même code.

« Ce crédit d'impôt est égal à 50 % du montant de la prime d'assurance payée au cours de l'année d'imposition.

« Les personnes mentionnées au premier alinéa ne peuvent bénéficier, pour un même contrat d'assurance, des dispositions prévues au présent article et de celles prévues au a bis du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »