

Dernière mise à jour le 08 novembre 2017

Location : le dispositif Cosse dans l'ancien

Les propriétaires qui mettent en location un logement dans le secteur intermédiaire ou social peuvent bénéficier d'une déduction spécifique sur leurs loyers imposables, en optant pour le dispositif Cosse.

Sommaire

- Les conditions de location
- L'avantage fiscal

Dernier né des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, le dispositif Cosse est entré en vigueur le 1er janvier 2017, pour une période de deux ans. Il succède au dispositif "[Borloo ancien](#)" et au dispositif "Besson ancien". Il est ouvert à toute personne propriétaire d'un logement loué vide et affecté à l'habitation principale du locataire.

En théorie, le logement peut être neuf ou ancien. En pratique, le dispositif Cosse concerne surtout les logements anciens loués, l'investissement locatif dans un logement neuf ouvrant droit au [dispositif Pinel](#) jusqu'en 2021.

Les conditions de location

Le dispositif est réservé aux propriétaires qui concluent une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, par laquelle ils s'engagent à louer leur logement soit dans le secteur intermédiaire, soit dans le secteur social ou très social. Le logement doit être situé dans une zone "tendue" se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs. Ces zones correspondent au zonage retenu pour l'application du dispositif Pinel.

Attention : La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire, ni avec un locataire occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement de son bail. Si le logement est la propriété d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, il ne peut pas être loué à l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés doivent en outre conserver leurs parts sociales pendant toute la durée de la convention.

La durée de la convention est de six ans ; elle est portée à neuf ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah. C'est l'Agence qui fixe les conditions de la location, notamment les plafonds de loyers et de ressources des locataires à respecter en fonction du secteur locatif choisi et de la localisation du logement. Les plafonds de loyers doivent être respectés pendant toute la durée de la location, les plafonds de ressources du locataire lors de la signature du bail. La convention conclue avec l'Anah peut obliger le propriétaire à fixer un loyer inférieur aux plafonds fixés par décret.

Bon à savoir : Vous pouvez télécharger un modèle-type de la convention à conclure avec l'Anah ainsi qu'une notice explicative sur son site internet, dans la rubrique [Propriétaires bailleurs](#).

L'avantage fiscal

Le propriétaire bénéficie d'une déduction spécifique calculée sur les loyers bruts tirés de la location, qui s'ajoute à ses autres charges déductibles sur le plan fiscal (frais de gestion, assurances, charges de copropriété, taxe foncière, intérêts d'emprunt, etc.). Elle s'applique à compter de la date d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.

A l'échéance de la convention, la déduction spécifique continue de s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement du bail, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions du dispositif sont respectées.

Le taux de la déduction spécifique est fixé à 15 % (zone B2) ou 30 % (zones A bis, A et B1) en cas de location en secteur intermédiaire, et à 50 % (zone B2) ou 70 % (zones A bis, A et B1) en cas de location en secteur social ou très social. Il peut grimper à 85 % en cas de location à des personnes défavorisées par le biais d'un organisme d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale (y compris pour une location en zone C).

Le propriétaire relève obligatoirement du [régime réel des revenus fonciers](#) pour l'imposition de ses loyers. Il ne peut pas bénéficier du [régime micro-foncier](#), quel que soit le montant des loyers encaissés. Il doit remplir une [déclaration de revenus fonciers n° 2044](#), en plus de sa déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

Attention : Le non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location ou la cession du logement pendant la période d'engagement de location entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite est alors majoré du montant de cette déduction.