



LOC'AVANTAGE

« Loc'avantage » remplace le dispositif « louer abordable : Cosse » à partir du 1^{er} mars 2022.

Quoi ?

Le principe est le même : louer à un loyer inférieur au marché et profiter d'un avantage fiscal.

La différence se situe au niveau de l'avantage : ce n'est plus une déduction d'impôts (chargée sur le revenu imposable) mais une réduction (chargée sur l'impôt directement). L'économie est nette et donc plus intéressante avec le nouveau dispositif. Elle permet la même réduction à tous les bailleurs qui payent des impôts.

Pourquoi ?

L'ancien dispositif n'avait pas trouvé son public et déclinait avec une perte de 50 000 conventions en 4 ans. La déduction était plus avantageuse pour les bailleurs avec des TMI (tranches marginales d'imposition) élevées.

QUI ?

Le dispositif est applicable à tous les propriétaires bailleurs qui respectent les conditions ci-dessous :

- louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles) ;
- louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- passer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- ne pas louer à un membre de sa famille ;
- ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

QUAND ?

Le dispositif est effectif pour l'année fiscale 2022.

Les baux signés depuis le 1^{er} janvier 2022 qui respectent les conditions devront être conventionnés avant le 1^{er} mai 2022.

Les baux signés à partir du 1^{er} mars 2022 qui respectent les conditions devront être conventionnés sous 2 mois.

Combien ?

La réduction d'impôts dépend de la décote de loyer.

Par exemple pour une décote de 15% du loyer de référence la réduction d'impôts sera de :

- 15% des loyers perçus sans IML : intermédiation locative
- 20% des loyers perçus avec IML : intermédiation locative



LOUER ABORDABLE	DÉCOTE DE LOYER	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT EN CAS DE CONVENTIONNEMENT SANS IML	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT EN CAS DE CONVENTIONNEMENT AVEC IML
Segment intermédiaire	- 15 %	15 %	20 %
Segment social	- 30 %	35 %	40 %
Segment très social	- 45 %	Uniquement en IML	65 %

*À noter : la réduction d'impôt = X % x loyers perçus
Exemple pour le loyer social hors IML : réduction d'impôt annuelle = 35% x loyers perçus*

IML : intermédiation locative est une agence de location sociale.

Les loyers de référence seront définis par décret et sont encore attendus mais il existe un simulateur : <https://bit.ly/3Mi8XRz>

Pour le segment intermédiaire les prix semblent être à Grenoble de :

- 11.92€/m² de 0 à 38m²
- 10.93€/m² pour un 50m²
- 9.17€/m² pour un 85m²

Il faudra attendre le décret, car la METRO avait validé des loyers de référence plus bas (6€/m²) sur l'ancien dispositif.

Le calcul de la surface sera normalement le même = surface habitable du logement majorée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

Conclusion

Loc'Avantage est plus intéressant que son prédécesseur. Le dispositif concerne les foyers qui payent des impôts et demande des engagements et contraintes de location. Il faudra faire une étude comparative pour s'assurer de l'intérêt économique de ce dispositif. Il permet d'ajouter 5 scénarios aux 140 déjà existants dans nos études comparatives.

