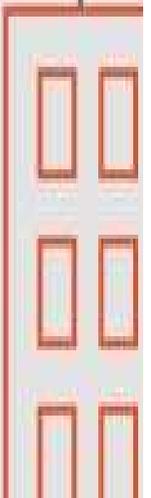
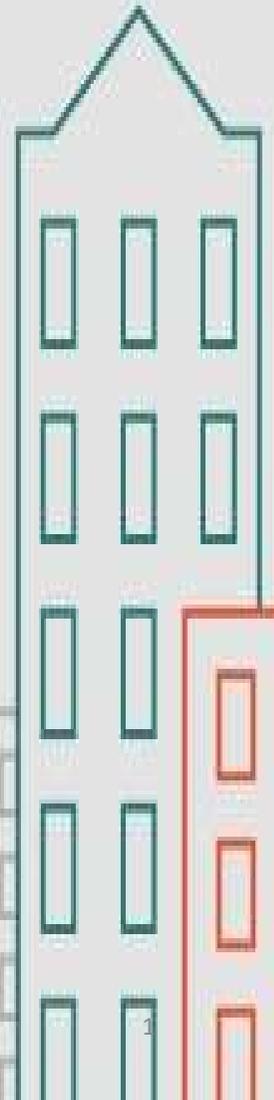
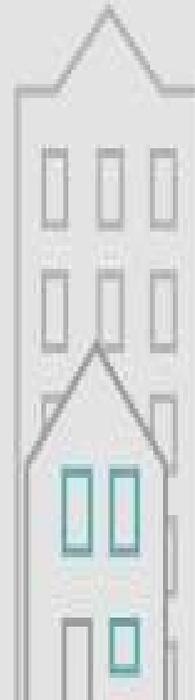
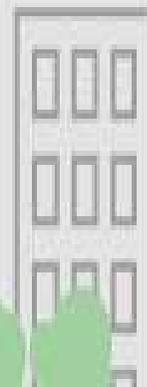


Le dispositif « Loc'Avantages »

LAURIS

10 juin 2023



Le dispositif « Loc'Avantages » : Conditions générales

Il permet aux **propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt** s'ils mettent en location leur bien en respectant plusieurs conditions.

1^{ère} condition : Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique à savoir, selon le cas :

- Soit une consommation énergétique du logement inférieure à 331 kWh/m²/an ;
- Soit d'une étiquette E minimum du DPE (*Diagnostic de performance énergétique*). À compter du 1^{er} janvier 2028, pour les nouveaux contrats, le contribuable devra justifier d'une étiquette D minimum.

Consommation énergétique en kWh/m ² par an		Performance de la maison
Moins de 50	A	économe
51 à 90	B	basse consommation
91 à 150	C	haut performance
151 à 230	D	moyenne basse
231 à 330	E	moyenne haute
331 à 450	F	énergivore
Plus de 450	G	très énergivore

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Conditions générales

2^{ème} condition : Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale dans le cadre d'une **convention conclue avec l'Anah** entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 :

- Pendant six ans (*avec ou sans travaux*) ;
- A une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, qu'un ascendant ou un descendant du contribuable et qu'une personne occupant déjà le logement (*sauf à l'occasion du renouvellement du bail*) ;
- A un montant de loyer inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de loyers

Le bailleur a le choix entre trois niveaux de loyer (*appelés "loc1", "loc2" et "loc3"*), qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement.

Les taux de la décote sont les suivants :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire (Loc1) ;
- 30 % pour le logement affecté à la location sociale (Loc2) ;
- 45 % pour le logement affecté à la location très sociale (Loc3).

Les plafonds de loyers pour l'année 2023 fixés par l'arrêté du 21 décembre 2022 pour la commune de Lauris sont de

Loc1	Loc2	Loc3
8€95	7€37	5€79

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations annuelles de l'IRL du 2^{ème} trimestre.

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de loyers

A ces plafonds de loyer il est appliqué un coefficient multiplicateur qui permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Ce coefficient calculé selon la formule $0,7 + 19/\text{Surface du logement}$ (*SH + 1/2SA dans la limite de 8m² par logement et hors garage*) ne peut excéder 1,2.

Pour un logement de 100m² en zone C en social

$$0,7 + 19/100 = 0,89$$

$$100\text{m}^2 \times 7\text{€}37 \times 0,89 = 655\text{€}93 \text{ de loyer hors charges}$$

Pour un logement de 48m² et 4m² de balcon en zone C en social

$$0,7 + 19/32 = 1,29 \text{ soit } 1,08$$

$$50\text{m}^2 \times 7\text{€}37 \times 1,08 = 397\text{€}98 \text{ de loyer hors charges}$$

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de ressources

La location est soumise au **respect de plafonds** de ressources du locataire qui diffèrent selon l'option de loyer retenue.

Le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (*année 2021 pour un bail signé en 2023*) ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires.

Location intermédiaire	
Composition du foyer locataire	Zone C (en €)
Personne seule	28.876
Couple	38.560
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46.372
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55.982
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65.856
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74.219
Majoration par personne à charge supplémentaire	8.277

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de ressources

Location sociale	
Composition du foyer locataire	Zone C (en €)
Personne seule	21 139
Couple	28 231
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	33 949
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	40 985
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	48 214
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	54 338
Majoration par personne à charge supplémentaire	6 061

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de ressources

Location très sociale	
Composition du foyer locataire	Zone C (en €)
Personne seule	11 626
Couple	16 939
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	20 370
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	22 665
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	26 519
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	29 886
Majoration par personne à charge supplémentaire	3 333

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Réduction d'impôt

À chaque niveau de loyers, correspond un taux de réduction d'impôt sur les loyers perçus qui est uniforme sur l'ensemble du territoire :

- 15 % pour la location intermédiaire ;
- 35 % pour la location sociale ;
- 0% pour la location très sociale, recours obligatoire à une intermédiation locative.

En cas d'intermédiation locative, les taux de réduction d'impôt sont portés à :

- 20 % pour la location intermédiaire ;
- 40 % pour la location sociale ;
- 65 % pour la location très sociale.

L'intermédiation locative est un dispositif permettant de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'une structure sociale :

- En location / sous location : Le locataire est un organisme public ou privé qui s'engage à loger ou héberger des personnes physiques dont les revenus lors de l'entrée dans les lieux sont inférieurs à des plafonds de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social.
- Par mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (*Soligone*) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (*3 ans minimum*) directement entre eux (*le locataire et le propriétaire*).

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Plafonds de loyers

Modalités de calcul de la déduction fiscale

Pour un logement de 100m² en zone C loué en social

$$0,7 + 19/100 = 0,89$$

$$100\text{m}^2 \times 7\text{€}37 \times 0,89 = 655\text{€}93 \text{ de loyer hors charges}$$

$$655\text{€}93 \times 12 \text{ mois} = 7\ 871\text{€}16 \text{ de loyer annuel}$$

Montant de la déduction d'impôt

$$7\ 871\text{€}16 \times 35\% = 2\ 754\text{€}90$$

Pour un logement de 48m² et 4m² de balcon en zone C en social

$$0,7 + 19/32 = 1,29 \text{ soit } 1,08$$

$$50\text{m}^2 \times 7\text{€}37 \times 1,08 = 397\text{€}98 \text{ de loyer hors charges}$$

$$397\text{€}98 \times 12 \text{ mois} = 4\ 775\text{€}76 \text{ de loyer annuel}$$

Montant de la déduction d'impôt

$$4\ 775\text{€}76 \times 35\% = 1\ 671\text{€}51$$

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Démarches

Vous devez déposer votre demande (*avec ou sans travaux*) sur la plateforme de l'Anah dans un délai de deux mois à partir de la prise d'effet du bail.

En cas de travaux, pour ne pas être seul face au montage du dossier de demande d'aides aux travaux, possibilité d'être accompagné par un opérateur conseil. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est parfois payante ; l'Anah participe, dans ce cas, à son financement.

L'option fiscale doit être exercée lors de la déclaration de revenus de la première année au titre de laquelle est demandé le bénéfice de l'avantage fiscal.

La convention avec l'Anah doit être jointe à la déclaration de revenus et doit être accompagnée de certains justificatifs (*copie du bail, copie de l'avis d'imposition du locataire établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail*).

Lauris 10 juin 2023

Le dispositif « Loc'Avantages » : Non cumul

Pour un même logement, vous ne pourrez pas cumuler le "Loc'Avantages" avec la réduction d'impôt pour des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

Lauris 10 juin 2023

Le plafonnement global des niches fiscales

Le plafonnement global des avantages fiscaux (*niches fiscales*) consiste à limiter le montant des avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier chaque année pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Au titre des revenus 2022, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à **10 000 €**.

Les avantages fiscaux concernés par le plafonnement global sont :

- Déductions sur le revenu imposable
- Réductions d'impôt
- Crédits d'impôt

Le plafonnement est le même pour tous les foyers fiscaux, que vous soyez seul ou en couple, avec ou sans personne à charge.

Merci de votre attention

