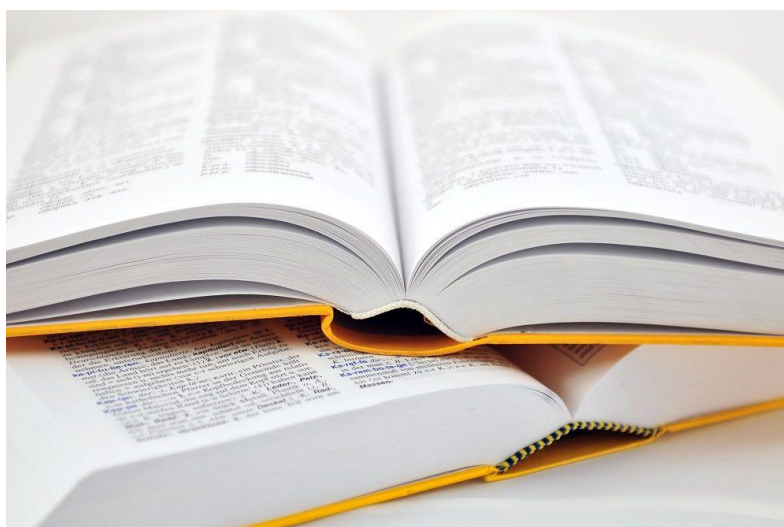


Tout comprendre du dispositif Loc'Avantages



Le dispositif Loc'Avantages est une réduction d'impôt en faveur de l'investissement immobilier locatif. Ce dispositif concerne les logements loués avec une convention signée avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2027.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à plusieurs éléments, notamment de louer à un loyer inférieur au prix du marché à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources.

1. Définition

Le dispositif Loc'Avantages, introduit par la loi de finances pour 2022, remplace le dispositif Cosse ancien (aussi appelé "Louer abordable"). Le dispositif Cosse ancien était applicable aux conventions signées avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) entre le 1er janvier 2017 et le 28 février 2022.

La loi de finance pour 2025 prolonge le dispositif Loc'Avantages pour les conventions signées avec l'Anah entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2027.

Contrairement au dispositif Cosse ancien qui offrait une déduction sur les revenus fonciers perçus, le dispositif Loc'Avantages permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt.

La réduction d'impôt dépend du niveau de décote de loyer (Loc1, Loc2, Loc3) et du mode de location (en direct ou par intermédiation) : la réduction d'impôt est entre 15 et 65 % du montant des loyers bruts.

2. Conventonnement ANAH – Formalités

Le contribuable qui souhaite bénéficier de la réduction d'impôt Loc'Avantages doit signer une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Deux modalités de convention sont possibles :

- une convention avec travaux ;
- une convention sans travaux.

Si le contribuable possède plusieurs logements éligibles à la réduction d'impôt Loc'Avantages, une convention distincte doit être signée pour chaque bien.

La conclusion d'une convention avec l'ANAH n'engendre dans tous les cas aucun frais et doit être signée avant la signature du bail, ou au plus tard dans un délai de 2 mois après la prise d'effet du bail.

La convention doit être déposée depuis le portail MonProjetAnah en effectuant les démarches suivantes :

1. création d'un compte ;
2. dépôt du dossier ;
3. réception des documents à signer : convention et engagements du bailleur
4. dépôt des documents signés.

Le propriétaire bailleur doit joindre à cette convention :

- une copie du contrat de bail initial ;
- une copie de l'avis d'imposition sur les revenus de l'avant-dernière année avant la prise d'effet du bail du/des locataire(s).

2.1. Convention ANAH sans travaux

Dans le cas où le contribuable ne souhaite pas réaliser de travaux sur le logement, il doit remplir un formulaire de conventionnement selon le mode de location :

Type de location	Formulaire à remplir	Cerfa
Location intermédiaire (Loc 1)	Convention secteur intermédiaire	Cerfa 12807
Location sociale ou très sociale (Loc2 ou Loc3)	Convention secteur social ou très social	Cerfa 12808



2.2. Convention ANAH avec travaux

Dans le cas où le contribuable souhaite réaliser des travaux sur le logement, il doit remplir le formulaire Convention applicable au secteur intermédiaire et social/très social (cerfa 14039).

Il peut également demander une aide financière à l'ANAH sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit avoir été achevé depuis plus de 15 ans ;
- les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment ;
- les travaux ne doivent pas être assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement du logement ;
- les aides perçues doivent aider à financer des travaux de réhabilitation ou d'amélioration de la performance énergétique (le logement doit justifier d'un diagnostic énergétique A, B, C ou D après réalisation des travaux).

Les dépenses de travaux qui peuvent être financées sont limitativement énumérées et le montant de l'aide afférente est plafonné :

Type de travaux		Montant de l'aide	Plafonnement de l'aide
Travaux de réhabilitation d'un logement	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	35 % du montant des travaux HT dans la limite de 350 €/m ²	28 000 € par logement
	Travaux de mise en sécurité et de salubrité	35 % du montant des travaux HT dans la limite de 262,50 €/m ²	21 000 € par logement
	Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne	35 % du montant des travaux HT dans la limite de 262,50 €/m ²	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique		25 % du montant des travaux dans la limite de 187,50 €/m ²	15 000 € par logement
Assistance à maîtrise d'ouvrage, le cas échéant			875 € par logement

L'obtention d'une aide financière pour le financement des travaux peut être cumulée avec un éco-prêt à taux zéro (éco PTZ) ou un prêt avance rénovation, octroyés sous conditions de ressources.

Les contribuables qui signent une convention avec l'ANAH et bénéficient d'une aide financière pour des travaux de rénovation du logement peuvent également créer un déficit foncier déductible de leur revenu brut global.

Si le propriétaire bailleur bénéficie d'une aide financière pour des travaux après à la signature de la convention initiale, la convention est prorogée de 6 ans à compter de la signature de l'avenant à la convention.

2.3. Cas particulier - changement de convention ANAH

Si la convention initiale signée avec l'ANAH est remplacée par une nouvelle (par exemple, en passant d'une convention à loyer intermédiaire sans travaux à une convention à un loyer social avec travaux), la réduction d'impôt n'est pas remise en cause, à condition que :

- lorsque la substitution intervient après le 31 décembre 2027, la durée de la nouvelle convention ne dépasse pas la durée de l'ancienne ;

- une copie de la nouvelle convention soit jointe à la déclaration de revenus de l'année où le changement intervient ;
- les nouvelles conditions de loyer et de ressources soient respectées à partir de la date d'effet de la nouvelle convention.

3. Bénéficiaire

3.1. Résidence fiscale

Seuls peuvent bénéficier de la réduction d'impôt Loc'Avantages, les contribuables qui sont au jour de la mise en place du dispositif (c'est-à-dire à la date de signature du premier bail de location ou de son renouvellement si le logement était déjà loué avant la convention) :

- résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du CGI (Pour en savoir plus, voir notre document Droit international : Domicile fiscal, résidence fiscale et transfert) ;
- « non-résidents Schumacker », assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence CJUE.

Les non-résidents, parmi lesquels figurent les résidents des collectivités d'outre-mer (COM), passibles de l'impôt en France à raison de leurs revenus de source français, ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.

3.2. Transfert de résidence pendant l'engagement

Le transfert de domicile fiscal hors de France durant l'engagement ne remet pas en cause la réduction d'impôt déjà obtenue.

Le contribuable, devenu non-résident, peut continuer de bénéficier de la réduction d'impôt : celle-ci s'impute sur l'impôt dû en France, avant imputation des prélèvements et retenues non libératoires.

4. Modes d'acquisition

Le dispositif Loc'Avantages s'applique aux logements acquis à titre onéreux, à titre gratuit ainsi qu'aux logements déjà détenus par le contribuable (même si ce dernier a été acquis avant la mise en place du dispositif).

5. Modes de détention

Pour être éligible à l'avantage fiscal, le bien peut être détenu :

- en direct ;
- par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu.

5.1. Détention en direct

5.1.1. Principe

Le bien peut être détenu en direct par le contribuable.

Le contribuable s'entend du foyer fiscal, qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée, ou des conjoints ou partenaires de PACS soumis à imposition commune ainsi que leurs personnes à charge (enfants mineurs ou majeurs rattachés, ascendants sous conditions notamment).

5.1.2. Détention en indivision

Le bien peut être détenu en indivision. Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt à hauteur de sa quote-part de revenus bruts correspondant à ses droits sur le bien.

5.1.3. Détention en démembrement

Un bien déjà détenu en démembrement de propriété est éligible au dispositif Loc'Avantages. Dans ce cas, seul l'usufruitier bénéficie de la réduction d'impôt, à conditions que toutes les autres conditions soient remplies.

Pour que l'usufruitier bénéficie de l'avantage fiscal :

- les revenus issus de la location du bien doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers,
- l'usufruitier ne peut pas céder ou donner son droit d'usufruit avant la fin de l'engagement de location.

La cession ou la donation de la nue-propriété ne remet pas en cause l'avantage fiscal pour le donateur, devenu simple usufruitier.

5.2. Détention via une société à l'IR

5.2.1. Principe

Le bien peut être détenu par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS. Il peut s'agir d'une société civile immobilière (SCI), d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ou de toute autre société de personnes.

Les parts de la société doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé. Elles ne peuvent pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Les associés personnes physiques bénéficient de la réduction d'impôt à hauteur de leur quote-part de revenus bruts correspondant à leurs droits sur le bien, à condition que ces revenus soient imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Des conditions particulières sont à respecter pour qu'un associé d'une société bénéficie de la réduction d'impôt Loc'Avantages :

- il doit être résident fiscal français ;
- il doit conserver la totalité de ses titres pendant toute la durée de l'engagement de location prévue dans la convention ;
- le bien détenu par la société ne doit pas être loué à l'un des associés de la société ni à un membre du foyer fiscal, un ascendant, un descendant d'un associé ou une personne qui occupait déjà le logement sauf, dans ce dernier cas, lorsque la convention est conclue avec l'ANAH à l'occasion du renouvellement du bail (voir section §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention).

5.2.2. Cas particulier - double niveau d'interposition

Si les parts de la société sont détenues par une autre société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont l'activité est strictement civile, les membres de cette société peuvent bénéficier de la réduction d'impôt, à condition que leurs revenus soient classés dans la catégorie des revenus fonciers.

5.2.3. Démembrement des parts

Les parts de la société peuvent être démembrées. Dans ce cas, seul l'usufruitier bénéficie de la réduction d'impôt, à conditions que toutes les autres conditions soient remplies.

Pour que l'usufruitier bénéficie de l'avantage fiscal :

- les revenus correspondants à ses droits sur le bien doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers,
- l'usufruitier ne peut pas céder ou donner son droit d'usufruit avant la fin de l'engagement de conservation des parts.

La cession ou la donation de la nue-propriété des parts ne remet pas en cause l'avantage fiscal pour le donateur, devenu simple usufruitier.

6. Logements éligibles

6.1. Localisation du logement

Les logements doivent être situés en France métropolitaine ou dans l'un des cinq départements d'outre-mer (DOM) (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion ou Mayotte).

6.2. Usage du logement

Les logements éligibles au dispositif Loc'Avantages peuvent être des biens neufs ou anciens à usage d'habitation et occupé comme tel au moins 8 mois par an, sous condition d'un niveau de performance énergétique.

Le logement doit également être décent, c'est-à-dire :

- ne pas présenter de risques pour la santé ou la sécurité des occupants,

- et être suffisamment équipé pour permettre une occupation normale.

Enfin, un logement issu de la transformation d'un local non destiné à l'habitation (ancien local commercial par exemple) ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors qu'il respecte l'ensemble des critères précités.

7. Niveau de performance énergétique du logement

La réduction d'impôt Loc'Avantages est soumise à une exigence de performance énergétique globale, dont le niveau varie selon que le logement se trouve en métropole ou dans un département d'outre-mer.

7.1. Logements situés en métropole

7.1.1. Baux conclus ou renouvelés entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2027

Pour les baux conclus ou renouvelés au plus tard le 31 décembre 2027, le logement doit :

- être classé A, B, C, D ou E dans le cas d'un DPE réalisé après le 30 juin 2021 (valide pendant 10 ans) ;
- être classé A, B, C, D ou E sur un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou une évaluation énergétique réalisé(e) avant le 30 juin 2021 et toujours en cours de validité.

Le DPE ou l'évaluation énergétique doit être réalisé(e) par :

- un diagnostiqueur certifié selon l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation,
- ou un auditeur qualifié, conformément au décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique.

Le DPE présenté doit être valide au bon moment, c'est-à-dire :

- à la date d'enregistrement de la demande auprès de l'ANAH,
- ou à la date de signature du bail, si elle a lieu après la convention avec l'ANAH,
- ou à la date de renouvellement du bail.

7.1.2. Baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2028

A partir du 1^{er} janvier 2028, le contribuable devra justifier d'un logement classé D au minimum pour bénéficier de la réduction d'impôt Loc'Avantages.

7.2. Logements situés en Outre-Mer

Pour les logements situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion et Mayotte : le niveau de performance énergétique exigé est le même que celui du dispositif Cosse ancien.

Le logement doit respecter au moins une des améliorations de performance énergétique prévue à l'article 2 de l'arrêté du 25 mai 2011 (isolation thermique des murs ou de la toiture par protection contre les rayonnements solaires, isolation thermique des parois vitrées, etc.).

Le propriétaire doit fournir, sur demande, toutes les factures ou preuves des travaux réalisés par les entreprises, pour prouver que le logement respecte les exigences de performance énergétique.

8. Engagement de location - Engagement de conservation

8.1. Engagement de location du logement

8.1.1. Personnes devant prendre l'engagement

Pour bénéficier de la réduction d'impôt Loc'Avantages, le propriétaire du bien doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale :

Mode de détention	Personne prenant l'engagement
Immeuble détenu en direct	Le <u>contribuable</u> prend directement l'engagement de louer le bien à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou descendant ou une personne qui occupait déjà le logement (sauf en cas de renouvellement du bail - voir section §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention). <i>Cas particuliers :</i> - lorsque le bien est détenu en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à donner l'immeuble en location. - en cas de détention en démembrement, il appartient à l'usufruitier, seul bénéficiaire de la réduction d'impôt, de prendre l'engagement de louer le bien.
Immeuble détenu via une société à l'IR	La <u>société</u> prend l'engagement de louer le bien à une personne autre qu'un associé, un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou descendant de l'associé ou une personne qui occupait déjà le logement (sauf en cas de renouvellement du bail - voir section §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention).

8.1.2. Durée de l'engagement

Le contribuable (ou la société) doit conserver le logement et le donner en location pendant toute la durée de la convention signée avec l'ANAH.

Cette durée est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du premier bail signé dans le cadre de la convention.

La durée de la convention est de 6 ans minimum.

Elle peut être renouvelée par période de 3 ans, à condition de remplir le formulaire demande de prolongation d'une convention ANAH.

8.1.3. Constatation de l'engagement

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'engagement de location doit obligatoirement être constaté par l'administration fiscale :

Propriétaire	Date de constatation de l'engagement
Personne physique	Dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt « Loc'Avantages » est demandé pour la première fois pour le logement concerné
Société IR	Dépôt de la déclaration des résultats de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt « Loc'Avantages » est demandé pour la première fois pour le logement concerné

8.2. Engagement de conservation des parts

Les associés qui souhaitent bénéficier de l'avantage fiscal s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location (durée de la convention) pris par la société civile à l'IR.

Cet engagement de conservation doit porter sur l'intégralité des titres de la société détenus par le contribuable, quand bien même la société détient également des biens qui n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

Il doit être joint par le contribuable à sa déclaration d'impôt sur le revenu de l'année au titre de laquelle la location au locataire ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt.

9. Conditions de location

9.1. Affectation du logement

Pour bénéficier du dispositif Loc'Avantages, le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire.

9.1.1. Logement nu

9.1.1.1. Location en direct

Le logement doit être loué nu (c'est-à-dire sans meuble) pendant toute la période d'engagement de location.

Les logements loués meublés sont donc exclus du bénéfice de la réduction.

9.1.1.2. Location par intermédiation locative

Lorsque le propriétaire bailleur fait appel à un intermédiaire locatif pour louer ce bien, la location consentie par le propriétaire bailleur à l'organisme de gestion doit être une location nue.

La sous-location de l'intermédiaire de gestion aux locataires pourra, quant à elle, être nue ou meublée (mais doit être consentie à titre de résidence principale).

L'intermédiaire ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière aux locataires.

9.1.2. Résidence principale du locataire

9.1.2.1. Principe

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire et occupé comme tel au moins huit mois par an.

"L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal."

L'affectation du logement à usage d'habitation doit être respectée :

- à la signature du bail (ou de son renouvellement),
- et pendant la période de bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages.

Le non-respect de cette condition durant l'engagement entraîne la reprise de l'avantage.

9.1.2.2. Contrôle de l'occupation à titre de résidence principale

L'affectation à l'usage de résidence principale est une obligation de résultat, et non de moyen. Ainsi la réduction d'impôt est remise en cause quand bien même le propriétaire serait de bonne foi.

Cependant, pour le dispositif Loc'Avantages, si le locataire n'occupe pas le logement comme résidence principale, la réduction d'impôt est perdue uniquement pour la période où le logement n'est pas utilisé comme résidence principale, sous deux conditions :

- le propriétaire a pris des mesures concrètes pour que le logement soit utilisé comme résidence principale du locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière) ;
- le propriétaire ne loue pas le bien à un membre de son foyer fiscal, à un ascendant ou descendant (ou à un associé ou un membre de sa famille si le bien est détenu par une société à l'IR) ou à une personne qui occupait déjà le logement (sauf en cas de renouvellement du bail - voir section §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention).

Si le logement redevient la résidence principale du locataire, le propriétaire peut de nouveau profiter de la réduction d'impôt. Cependant, la réduction d'impôt non obtenue pour la période non occupée à titre de résidence principale n'est pas reportable : elle est définitivement perdue pour le propriétaire.

9.2. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention

Dans le cas où un propriétaire souhaiterait soumettre à une convention ANAH un bien déjà loué, il devra conclure une convention avec l'ANAH puis proposer un renouvellement de bail au locataire en place (sous réserve du respect des conditions de ressources de ce dernier).

Le propriétaire doit adresser par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par acte extrajudiciaire) au locataire en place :

- Le nouveau projet de bail respectant les conditions de location du dispositif Loc'Avantages ;
- Une copie de la convention ANAH signée ;
- Une copie du barème de l'aide personnalisée au logement (APL). Les règles de calcul de l'APL sont énoncées dans la brochure Les aides personnelles au logement – Éléments de calcul (édition 2024).

Le locataire dispose d'un délai de 6 mois pour accepter le nouveau bail. L'absence de réponse vaut refus.

En cas d'acceptation par le locataire dans le délai de 6 mois, le nouveau bail prend effet au jour de la date prévue dans le contrat.

En cas de refus du locataire (ou de non-respect des conditions de ressources), la convention ANAH peut être signée et le bailleur peut demander à ce qu'elle prenne effet à l'expiration du bail en cours (et donc sur le prochain locataire).

9.3. Modes de location

Le propriétaire peut louer son logement directement à un locataire ou passer par une structure agréée via l'intermédiation locative.

9.3.1. Location en direct

Le propriétaire peut choisir de louer son logement directement à un locataire. Dans ce cas :

- Il signe lui-même le bail avec le locataire.
- Le locataire doit respecter les plafonds de ressources fixés par le dispositif Loc'Avantages (plafond Loc 1, Loc 2 ou Loc 3) - voir section § Plafonds de ressources.
- Le logement doit être loué nu, à usage de résidence principale.

9.3.2. Location par intermédiation locative

L'intermédiation locative peut être réalisée par l'intermédiaire d'un organisme public ou privé agréé (association agréée) ou d'un mandat de gestion confié à un organisme agréé (agence immobilière sociale).

9.3.2.1. Intermédiation locative par un organisme public ou privé

Le propriétaire bailleur loue son logement à une association agréée, qui sous-loue le bien. L'occupant est lié à l'association par une convention d'occupation, tandis que le bail est signé entre l'association et le propriétaire-bailleur.

Le logement peut être donné en location nue à un organisme public ou privé pour sous-location (meublée ou non) ou hébergement (mise à disposition gratuite) au bénéfice :

- de personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières (notamment de ressources) à accéder ou à être maintenu dans un logement décent et indépendant (CCH art. L. 301-1) ;
- des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Plusieurs conditions doivent être respectées :

- La location consentie par le propriétaire bailleur à l'organisme de gestion doit être une location nue.
- La sous-location de l'intermédiaire de gestion aux locataires peut, quant à elle, être nue ou meublée (mais doit être consentie à titre de résidence principale).
- L'organisme ne peut pas sous-louer le logement au propriétaire du logement, à un des membres de son foyer fiscal ou un des ascendants ou descendants.
- L'intermédiaire ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière aux locataires.

9.3.2.2. Intermédiation locative par mandat de gestion (agence immobilière sociale)

Le propriétaire confie son logement à une agence immobilière sociale, qui fonctionne comme une agence classique, mais avec un accompagnement personnalisé. L'agence se charge de trouver un locataire qui respecte les conditions du dispositif et assure le lien entre le propriétaire et le locataire. Le bail est signé directement entre le propriétaire et le locataire, mais c'est l'agence qui joue le rôle d'intermédiaire.

Le logement peut être donné en mandat de gestion :

- à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières (notamment de ressources) à accéder ou à être maintenu dans un logement décent et indépendant (CCH art. L. 301-1) ;
- ou à des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

L'intermédiaire doit être agréé par l'État, posséder une carte professionnelle de gestion immobilière, et avoir une garantie financière ainsi qu'une assurance pour couvrir les éventuels dommages liés à son activité.

9.4. Durée minimum de la location

9.4.1. Principe

Le logement doit être loué pour une durée minimale fixée par la convention ANAH, enregistrée entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2027. Cette durée est de 6 ans minimum.

9.4.2. Mode de calcul

La durée de location est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du premier bail conclu par le propriétaire pour l'application de la convention.

9.5. Location effective et continue

9.5.1. Principe

Pour être éligible au dispositif Loc'Avantages, le logement doit être loué de manière effective et continue.

La réduction est remise en cause si :

- le logement est occupé par le propriétaire (ou les coïndivisaire) ;
- le logement est loué à un membre du foyer fiscal du contribuable, un de ses ascendants ou descendants, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS dont il est associé ou à une personne qui occupait déjà le logement sauf, dans ce dernier cas, lorsque la convention est conclue avec l'ANAH à l'occasion du renouvellement du bail (voir section §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention) ;
- le logement est à la disposition d'un occupant à titre précaire, en l'absence de contrat de location, ou à titre gratuit, même pour une courte durée, pendant la période couverte par l'engagement de location.

9.5.2. Cas particulier : vacance du logement

9.5.2.1. Principe : remise en location immédiate

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être remis en location immédiatement. A défaut, le bénéfice de l'avantage fiscal est remis en cause (sauf exceptions, voir ci-dessous).

9.5.2.2. Exception : vacance locative admise entre deux locataires (moins de 12 mois)

L'administration fiscale tolère, sous conditions, une période de vacance locative entre deux locataires sans remise en cause de l'avantage fiscal. Cette période de vacance locative ne doit pas dépasser 12 mois.

Cette période de vacance locative est admise à condition que le propriétaire accomplisse toutes les diligences concrètes et nécessaires à la remise en location du logement. Le propriétaire doit par exemple, publier une annonce, recourir à une agence immobilière, etc. Il faut également que les conditions de mise en location ne soient pas dissuasives.

Dans le cas où la vacance locative est supérieure à 12 mois, l'administration fiscale peut remettre en cause les avantages fiscaux dont le propriétaire a bénéficié.

9.5.2.3. Exception : vacance locative en fin d'engagement de location

Lorsque la vacance locative intervient moins de 12 mois avant le terme de la période d'engagement de location, il est admis de ne pas remettre en cause le bénéfice de l'avantage fiscal si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même, un membre de son foyer fiscal ou un de ses ascendants ou descendants ;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte période, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu de remettre son logement en location (il n'a pas à accomplir toutes les diligences concrètes et nécessaires).

10. Plafonds de loyer

La réduction d'impôt Loc'Avantages est conditionnée à un plafond de loyer hors charges.

Le respect du plafond de loyer s'apprécie à la date de conclusion du contrat de bail, mais aussi à la date de sa reconduction tacite ou de son renouvellement.

Une clause d'indexation est autorisée, mais, le BOFIP semble préciser que l'indexation ne doit pas entraîner un dépassement du plafond à la date de reconduction ou de renouvellement du bail. En pratique, ce dépassement est fréquent, faute de prise en compte du plafond initial. Une clarification de l'administration ou de la jurisprudence serait utile ; en attendant, la prudence reste de mise.

Le plafond de loyer est calculé en trois étapes :

- Etape 1 : déterminer le plafond de loyer au m² selon la localisation du logement et son niveau de location : intermédiaire (Loc1), sociale (Loc2) ou très sociale (Loc3)
- Etape 2 : déterminer la surface habitable (après retraitements)
- Etape 3 : appliquer un coefficient multiplicateur

10.1. Sommes à prendre en compte

Le montant à prendre en compte pour apprécier le respect des plafonds de loyers sont :

	Sommes prises en compte	Sommes exclues
Cas général	<u>Le loyer versé par le locataire</u> c'est à dire Les sommes d'argent versées y compris celles incombant de droit au propriétaire et mises conventionnellement à la charge du locataire, Les prestations de service fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien (ménage, gardiennage, etc.)	Les appels provisionnels de charges, Les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires
Location conclue avec un organisme	Le loyer versé par l'organisme au bailleur et celui versé par le sous-locataire à l'organisme, La <u>redevance</u> versée par le sous-locataire à l'organisme (représentant généralement des frais de gestion, d'assurance, etc.) .	La <u>redevance</u> versée par le sous-locataire à l'organisme si : La résidence fournit des services collectifs, La résidence est composée d'au moins 10 logements, Le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers

Location de places de stationnement ou de garages	Le loyer versé pour le garage/stationnement si : <u>bail unique</u> et <u>qu'il soit situé dans le même immeuble ou dans la même résidence.</u>	Le loyer versé pour le garage/stationnement si : <u>baux distincts</u> ; et séparation physique du logement et du garage/stationnement, et locataire libre de louer le logement sans le garage/stationnement, et prix du loyer du garage/stationnement de marché.
--	--	--

10.2. Montant des plafonds de loyers au m² (ETAPE 1)

10.2.1. Principe

Le loyer mensuel au mètre carré (m²) ne doit pas excéder, pendant toute la période couverte par l'engagement, un plafond fixé par arrêté, auquel est appliqué une décote.

Le plafond de loyer dépend ainsi de la surface habitable et des modalités de mise en location.

Pour déterminer le plafond, il faut prendre en compte le plafond de référence défini selon la localisation du logement (commune ou arrondissement pour les villes de Paris, Lyon et Marseille) et y appliquer une décote (qui conditionnera le montant de la réduction d'impôt).

La décote est de :

- 15 % dans le cas d'un logement affecté à la location intermédiaire (Loc1) ;
- 30 % dans le cas d'un logement affecté à la location sociale (Loc2) ;
- 45 % dans le cas d'un logement affecté à la location très sociale (Loc3).

Ces plafonds sont déterminés par arrêté annuellement.

10.2.2. Plafonds de loyers au m²

Les plafonds de loyer sont définis au niveau de la commune ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement ; et sont fonction de l'affectation du bien (location intermédiaire, location sociale ou location très sociale).

Les différents plafonds sont repris dans l'arrêté du 30 janvier 2025 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts.

Pour 2025 :

Plafond pour location intermédiaire	Plafond pour location sociale	Plafond pour location très sociale
11,77 € / m ²	8,94 € / m ²	6,97€ / m ²

10.3. Surface habitable à prendre en compte (ETAPE 2)

La surface à prendre en compte pour déterminer le plafond de loyer applicable est la surface habitable exprimée en mètres carrés majorée de la moitié, dans la limite de 8 m² (ou 9 m²), de la surface des annexes.

10.4. Application du coefficient multiplicateur (ETAPE 3)

Pour déterminer le plafond de loyer applicable, après avoir appliqué le plafond de loyer à la surface du logement, un coefficient multiplicateur est appliqué pour tenir compte de la réalité du marché locatif.

La formule à appliquer est la suivante :

$$0,7 + 19/S$$

S = surface du logement (surface habitable + 8 m² d'annexes maximum)

Le coefficient est ensuite à arrondir à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

11. Conditions liées au locataire

11.1. Qualité du locataire

11.1.1. Principe

"Le locataire s'entend de la ou des personnes qui obtiennent le droit d'utiliser la chose louée en contrepartie du versement d'un loyer. Il s'agit, en pratique, de la personne ou de l'ensemble des personnes désignées dans le contrat de location (cotitulaires du bail)."

11.1.2. Exclusion de certains locataires

Afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt Loc'Avantages, le logement ne doit pas être loué à certaines personnes :

Mode de détention	Location interdite à :
Immeuble détenu en direct	• Lui-même (le contribuable propriétaire) • Un membre du foyer fiscal du contribuable • Un ascendant ou descendant du contribuable • Une personne qui occupait déjà le logement sauf, dans ce dernier cas, lorsque la convention est conclue avec l'Anah à l'occasion du <u>renouvellement du bail</u> (voir §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention)
Immeuble détenu via une société à l'IR	• Un associé de la société • Un membre du foyer fiscal d'un associé • Un ascendant ou descendant d'un associé • Une personne qui occupait déjà le logement sauf, dans ce dernier cas, lorsque la convention est conclue avec l'Anah à l'occasion du <u>renouvellement du bail</u> (voir §. Cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention) <u>Remarque</u> : Si la location est consentie à l'une de ces personnes, seul l'associé concerné perd l'avantage fiscal, pas les autres associés.

11.2. Plafonds de ressources

11.2.1. Principe

Pour bénéficier du dispositif Loc'Avantages, la location doit être consentie en faveur de locataires ayant des ressources inférieures à un certain seuil à la date de conclusion du bail ou de son renouvellement dans le cas d'un logement déjà loué lors de la signature de la convention.

Lorsqu'au cours de la période d'application de la convention, le logement est donné à bail à un nouveau locataire, les ressources du locataire doivent faire l'objet d'un nouvel examen.

Le plafond de ressources dépend de la localisation du logement et de son niveau de location : intermédiaire (Loc1), sociale (Loc2) et très sociale (Loc3).

En cas d'intermédiation locative en sous-location à une association agréée, le propriétaire n'a pas à vérifier les ressources de son locataire (puisque le locataire est l'association). Cependant, les plafonds de ressources s'appliquent aux sous-locataires.

11.2.2. Année de référence des ressources du locataire

11.2.2.1. Principe

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année (N-2) précédant celle de la signature du contrat de location. Ainsi, pour les locations conclues durant l'année 2025, le RFR à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt 2024 sur le revenu établi au titre des revenus de l'année 2023.

Lorsque les revenus perçus par le locataire au cours de l'année de référence n'ont pas été imposés en France (cas des non-résidents) mais dans un autre État, il convient de produire un avis d'impôt sur le revenu de cet État ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État.

S'il n'est pas possible de fournir un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs, pourra être admise.

11.2.2.2. Exception

Si les revenus du locataire de l'année N-1 (justifiables par l'avis d'imposition) sont plus faibles que ceux de l'année N-2, il est admis de retenir les ressources au regard du RFR figurant sur l'avis d'impôt au titre des revenus N-1 (et non N-2) pour l'appréciation de la condition de ressources.

11.2.3. Composition du foyer fiscal du locataire

11.2.3.1. Principe

Il convient de tenir compte de la composition du foyer fiscal au jour de la signature du bail en comptabilisant les personnes à charge.

11.2.3.2. Cas particuliers

En cas de colocation, chaque locataire doit respecter les conditions de ressources sauf en cas de concubinage où les ressources doivent être globalisées.

Lorsque le locataire est fiscalement rattaché au foyer fiscal de ses parents (cas des enfants majeurs notamment), la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire.

11.2.4. Plafonds de ressources 2025

En zone A Bis

Zone A bis	Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur très social
Personne seule	43 953 €	32 117 €	17 697 €
Couple soumis à imposition commune	65 691 €	48 093 €	28 857 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	86 112 €	63 043 €	37 827 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	102 812 €	75 270 €	41 625 €
Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	122 326 €	89 555 €	49 257 €
Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	137 649 €	100 777 €	55 428 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 15 335 €	+ 11 230 €	+ 6 175 €

En Zone A

Zone A	Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur très social
Personne seule	43 953 €	32 177 €	17 697 €
Couple soumis à imposition commune	65 691 €	48 093 €	28 857 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	78 963 €	57 809 €	34 686 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	94 585 €	69 247 €	38 294 €
Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	111 971 €	81 975 €	45 089 €
Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	126 001 €	92 251 €	50 738 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 039 €	+ 10 280 €	+ 5 653 €

En zone B1

Zone B1	Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur très social
Personne seule	35 825 €	26 227 €	14 425 €
Couple soumis à imposition commune	47 842 €	35 026 €	21 017 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	57 531 €	42 119 €	25 272 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	69 455 €	50 849 €	28 119 €
Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	81 705 €	59 817 €	32 902 €
Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	92 080 €	67 416 €	37 078 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 10 273 €	+ 7 521 €	+ 4 135 €

En zone B2 et C

Zone B2 et C	Secteur intermédiaire	Secteur social	Secteur très social
Personne seule	32 243 €	23 604 €	12 981 €
Couple soumis à imposition commune	43 056 €	31 523 €	18 914 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	51 778 €	37 907 €	22 744 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	62 510 €	45 764 €	25 308 €
Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	73 535 €	53 836 €	29 611 €
Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	82 873 €	60 674 €	33 371 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 9 243 €	+ 6 768 €	+ 3 721 €

Dans les départements d'outre-mer

Département Outre-mer	Secteur intermédiaire		Secteur social		Secteur très social	
	DOM ⁽¹⁾	autres ⁽²⁾	zone A	Zone B1	Zone A	Zone B1
Personne seule	32 602 €	34 607 €	32 309 €	26 333 €	17 770 €	14 484 €
Couple soumis à imposition commune	43 539 €	46 213 €	48 290 €	35 168 €	28 975 €	21 103 €
Personne seule ou couple avec une personne à charge	52 358 €	55 573 €	58 045 €	42 291 €	34 828 €	25 376 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charge	63 207 €	67 090 €	69 528 €	51 056 €	38 450 €	28 234 €
Personne seule ou couple avec trois personnes à charge	74 354 €	78 921 €	82 308 €	60 061 €	45 273 €	33 036 €
Personne seule ou couple avec quatre personnes à charge	83 795 €	88 943 €	92 624 €	67 690 €	50 945 €	37 230 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 9 354 €	+ 9 928 €	+ 10 322 €	+ 7 553 €	+ 5 678 €	+ 4 155 €

⁽¹⁾ Départements d'outre-mer, saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon

⁽²⁾ Polynésie française, Nouvelle Calédonie, Iles Wallis et Futuna

12. Prime d'intermédiation locative

Lorsqu'une convention ANAH est signée à un niveau de loyer social (*loc2*) ou très social (*loc3*) avec une intermédiation locative pour une durée de 3 ans minimum, le contribuable peut percevoir une prime d'intermédiation locative (PIL).

Le montant de la prime dépend du mode d'intermédiation locative :

- Si le logement est loué à un organisme agréé qui sous-loue le logement : la prime est de 1 000 €.
- Si la gestion locative est confiée à une agence immobilière sociale, la prime dépend de la surface du logement :
 - Pour un logement de plus de 40 m², la prime est de 2 000 €.
 - Pour un logement de 40 m² ou moins, la prime est de 3 000 €.

Pour percevoir cette prime, le contribuable doit fournir à l'ANAH le formulaire relatif à la prime (formulaire Anah : engagement spécifique pour la prime d'intermédiation locative) en même temps que la demande de location.

13. Base de calcul de la réduction d'impôt

13.1. Principe

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement encaissés du 1^{er} janvier au 31 décembre (loyers, recettes accessoires...).

En l'absence de revenus perçus, la vacance locative ne permet pas au propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des mois durant lesquels le logement est vacant.

13.2. Cas particuliers

13.2.1. Annexes ou dépendances immédiates et nécessaire

Les loyers des annexes et autres dépendances immédiates et nécessaires sont :

- compris dans la base de la réduction d'impôt si elles sont dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement conventionné et font l'objet d'un bail commun avec le logement,
- exclus de la base du dispositif si elles font l'objet d'un bail distinct avec le logement.

13.2.2. Garages ou autres emplacements de stationnement

Les loyers des garages ou emplacements de stationnement sont :

- compris dans la base de la réduction d'impôt, s'ils font l'objet d'un bail commun avec le logement,
- exclus de la base du dispositif s'ils font l'objet d'un bail distinct avec le logement,

13.2.3. Détention en indivision

Pour les biens détenus en indivision, chaque indivisaire peut bénéficier de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts qu'il perçoit.

13.2.4. Détention via une société à l'IR

Pour les biens détenus par l'intermédiaire d'une société à l'IR, chaque associé peut bénéficier de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts qu'il perçoit.

14. Taux de la réduction

Le taux de la réduction d'impôt dépend de l'affectation du logement et du mode de location.

	Affectation à la location intermédiaire	Affectation à la location sociale	Affectation à la location très sociale
Location en direct	15 %	35 %	-
Intermédiation locative	20 %	40 %	65%

15. Modalités d'imputation de la réduction

15.1. Début de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt s'applique à compter de la prise d'effet de la convention, postérieure au 1^{er} janvier 2022.

En principe la date de prise d'effet de la convention est identique à la date de prise d'effet du bail.

Ainsi, la réduction débute :

- à la date de la prise d'effet du premier bail conclu,
- ou, à la date de prise d'effet du renouvellement du bail lorsque le bien était déjà loué au moment de la signature de la convention.

15.2. Durée de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est applicable pendant toute la durée de la convention (soit 6 ans minimum) mais également au-delà, jusqu'au renouvellement ou à la reconduction du bail tant que le même locataire reste en place et que les conditions précédemment énoncées demeurent remplies, à l'exception des conditions de ressources (qui sont à respecter uniquement au jour de la conclusion du bail).

En cas de changement de locataire après la fin de la durée de conventionnement,

le bailleur ne peut plus bénéficier de la réduction d'impôt (sauf à signer un nouveau conventionnement).

15.3. Imputation de la réduction

La réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu issu du barème progressif. Lorsque la réduction d'impôt dépasse le montant de l'impôt à payer, aucun report n'est prévu.

15.4. Plafonnement des niches fiscales

La réduction d'impôt Loc'Avantages est soumise au plafonnement des niches fiscales de 10 000 €. En cas de dépassement du plafond, la réduction Loc'Avantages est perdue.

16. Fin du conventionnement

À la fin de la durée de la convention ANAH, deux situations peuvent se rencontrer :

- Le locataire en place quitte le logement ;
- Le bail est maintenu.

16.1. Départ du locataire

Dans le cas où le locataire en place quitte le logement, le propriétaire n'est pas soumis à l'encadrement de l'évolution des loyers pour le premier bail qu'il conclut après la période d'engagement. Il peut dès lors librement fixer le loyer à un prix de marché.

Le bailleur ne bénéficie plus de la réduction d'impôt (sauf à signer un nouveau conventionnement ANAH et à condition que le locataire respecte les conditions de ressources).

16.2. Maintien du locataire

Dans le cas où le locataire reste en place après le terme de la convention ANAH, le bailleur peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt, mais uniquement tant que le bail initial est en cours (jusqu'au renouvellement ou à la reconduction du bail). Dès que le bail est renouvelé ou reconduit, même avec le même locataire, la réduction d'impôt cesse.

Les conditions de ressources, quant à elles, ne doivent être respectées qu'au moment de la signature du bail initial.

Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ (33) 1 42 85 80 00