

**LOUEZ VOTRE LOGEMENT VIA ALIZES 17
DANS LE CADRE DU DISPOSITIF
D'INVESTISSEMENT LOCATIF "LOC'AVANTAGES"**

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 (jusqu'au 31 décembre 2024), le dispositif « Loc'Avantages » succède à « Louer Abordable » et permet aux propriétaires de logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction du niveau de loyer pratiqué.

La convention doit être conclue entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 avec l'Anah.

Le logement, neuf ou ancien, doit être loué nu à usage de résidence principale (*la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal du propriétaire-bailleur, un ascendant ou un descendant. Il en est de même pour les associés de SCI*) et respecter le critère de performance énergétique minimale (attente publication de l'arrêté).

La durée de la convention (avec ou sans travaux) est de 6 ans.

La nature de la convention ainsi que la commune du logement déterminent le montant maximum de loyer et les conditions de ressources du locataire à respecter.

LE CALCUL DES LOYERS

Différents niveaux de loyers correspondent à des taux de réduction d'impôt différents ainsi qu'à différents plafonds de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

Une décote est appliquée aux loyers médians de marché établis par commune :

- - 15% pour un loyer intermédiaire (renommé LOC₁)
- - 30% pour un loyer social (renommé LOC₂)
- - 45% pour un loyer très social (renommé LOC₃)

Les loyers servant de référence sont issus des Observatoires Locaux des Loyers ou de la cartographie nationale (<https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>) élaborée par le Ministère.

A partir du 1^{er} avril 2022, un simulateur définitif sera intégré sur le site de l'Anah.

L'AVANTAGE FISCAL

Le taux de **réduction d'impôt** dépend du niveau de loyer retenu (LOC₁, LOC₂ ou LOC₃).

Si le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative - c'est-à-dire en mandat de gestion (type AIVS®) et/ou en location avec sous-location par un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L.365-4 du CCH) - le taux de réduction d'impôt est augmenté de 5 points par rapport à celui applicable en location directe :

SEGMENT LOC'AVANTAGES	TAUX DE LA REDUCTION D'IMPÔT	TAUX DE LA REDUCTION D'IMPÔT AVEC IML
LOC ₁	15%	20%
LOC ₂	35%	40%
LOC ₃	0%	65%

La **réduction d'impôt** est calculée **sur le montant des revenus bruts du logement**. Le **montant obtenu** est **soustrait à l'impôt dû par le foyer** (prélèvements sociaux sur les revenus fonciers non imposables sur la réduction d'impôt).

NB : la réduction d'impôt ne constitue pas un crédit d'impôt.

Une **prime de 1 000 Euros** (par logement) est accordée à chaque propriétaire qui conclut une convention à **LOC₂** (loyer social) **ou LOC₃** (très social).

Cette **prime** est **bonifiée** si le propriétaire a **recours à un dispositif d'intermédiation locative en mandat de gestion** pour une durée de 3 ans au moins (1 000 €) et également **si le logement est d'une surface inférieure ou égale à 40 m²** (1 000 €).

PLAFONDS DE RESSOURCES 2023

« Loc'Avantages »

(source : BOI-BAREME-000017-08/06/2023)



SEGMENT LOC 1 (secteur intermédiaire)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2021) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2023	
	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	34 115 euros	30 704 euros
Couple	45 558 euros	41 001 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	54 785 euros	49 307 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	66 139 euros	59 526 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	77 805 euros	70 025 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	87 685 euros	78 917 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 9 782 euros	+ 8 801 euros

SEGMENT LOC 2 (secteur social)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2021) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2023	
	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	24 975 euros	22 477 euros
Couple	33 354 euros	30 018 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	40 109 euros	36 098 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	48 422 euros	43 579 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	56 962 euros	51 266 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	64 198 euros	57 778 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 7 162 euros	+ 6 445 euros

SEGMENT LOC 3 (secteur très social)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2021) :

Composition du ménage locataire	Plafonds de ressources applicables en 2023	
	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	13 736 euros	12 362 euros
Couple	20 013 euros	18 011 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 1 personne à charge*	24 066 euros	21 659 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 2 personnes à charge	26 777 euros	24 100 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 3 personnes à charge	31 331 euros	28 198 euros
Personne seule <u>ou</u> couple ayant 4 personnes à charge	35 309 euros	31 778 euros
Personne à charge supplémentaire	+ 3 938 euros	+ 3 544 euros

* considéré *personne à charge* : enfants à charge dans le sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 – contact@alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de la Charente-Maritime - Garanties financières : CEGC. Gestion : 200 000€. Transactions : 110 000€