

uniformes sur l'ensemble du territoire, ils sont fixés à :

- ↳ 15 % pour « Loc 1 » ;
- ↳ 35 % pour « Loc 2 ».

L'intermédiation locative (IML)

Elle permet de sécuriser et simplifier la relation locataire - 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 (Loc 1, Loc 2, ou Loc 3).
- ↳ par mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS) telle que SOLIHA-AIS dans le Tarn, qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre eux.

En cas d'IML, les taux de réduction d'impôts sont portés à :

- ↳ 20 % pour « loc 1 » ;
- ↳ 40 % pour « loc 2 » ;
- ↳ 65 % pour « loc 3 ».

Tableau récapitulatif

	Loc1 (intermédiaire)	Loc2 (social)	Loc3 (très social)
Décote au loyer de marché	- 15%	- 30%	- 45%
Taux de réduction d'impôt sans IML	15%	35%	-
Taux de réduction d'impôt en IML	20%	40%	65%

Les aides de l'ANAH évoluent, la prime d'intermédiation locative (PIL) de 1 000 € peut être cumulée avec :

- ↳ une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion ;
- ↳ et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Pour un même logement, Loc'Avantages ne se cumule pas avec les autres dispositifs d'investissements locatifs, 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. Par ailleurs, l'imposition des revenus fonciers ne peut être en micro-foncier.

Plafond des avantages fiscaux

L'ensemble des avantages fiscaux est plafonné à 10 000 €/an.

Prélèvements sociaux

Les revenus locatifs sont soumis à plusieurs prélèvements sociaux dont le taux global est fixé à 17,2 %. Une déduction de 9,2 % de la Contribution sociale généralisée (CSG) s'applique pour les contribuables relevant de l'impôt sur le revenu.

↳ Exemple d'une maison de 100 m² sur Albi (Loc'Avantages)



Ces informations sont données à titre indicatives et n'engagent en rien ni vous ni l'Anah. Si vous continuez votre démarche, d'autres informations plus précises seront demandées lors du montage du dossier, afin de permettre au service instructeur de vous faire une proposition plus exacte de niveaux de loyer.

Loyers ①

	loc1	loc2	loc3
	661,00 €/mois <small>Soit 6,11 €/m²</small>	545,00 €/mois <small>Soit 5,45 €/m²</small>	428,00 €/mois <small>Soit 4,28 €/m²</small>

Avantages fiscaux ①

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	1 189,8 €/an <small>Soit 11,89 %</small>	2 289 €/an <small>Soit 22,89 %</small>	-
Avec intermédiation locative	1 586,4 €/an <small>Soit 15,86 %</small>	2 616 €/an <small>Soit 26,16 %</small>	3 338,4 €/an <small>Soit 33,38 %</small>

↳ Pour le dispositif fiscal Denormandie

Achat d'un appartement avec travaux à Mazamet, coût total d'opération 160 000 €. Pour une opération dont le coût total s'élève à 160 000 € (prix d'acquisition + travaux + honoraires notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière), le montant des travaux doit être supérieur ou égal à 40 000 € soit 25 % du coût total de l'opération

Engagement de location :

- de 6 ans => 12% = réduction d'impôt de 19 200 €
- de 9 ans => 18 % = réduction d'impôt de 28 800 €
- de 12 ans => 21 % = réduction d'impôt de 33 600 €

Soit une réduction d'impôt de 2 800 €/an

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € ou 5 500 / m²

Fiscalité du bailleur

Les différents régimes d'imposition

Calculs des revenus locatifs

Les dispositifs d'incitation à la location

Plafond des avantages fiscaux

Prélèvements sociaux



adil
du Tarn

Résidence Leclerc
3 Boulevard Lacombe
81000 ALBI
☎ 05 63 48 73 80
contact@adiltarn.org
www.adiltarn.org

dans le Tarn

La fiscalité des revenus locatifs des propriétaires bailleurs dépend de la nature de la location (*meublée ou non*) et du montant des revenus annuels perçus. Ces revenus tirés de la location d'un logement sont imposables.

Les différents régime d'imposition

La fiscalité de la location vide

La location vide est soumise au régime des revenus fonciers :

↳ jusqu'à 15 000 € de revenus locatifs annuels, le régime du « micro foncier » s'applique automatiquement. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 30 %. Le propriétaire peut choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire, c'est-à-dire si ses charges représentent plus de 30 % du montant des loyers perçus. L'option est irrévocable pendant 3 ans, puis renouvelable tacitement tous les ans ;

↳ au-delà de 15 000 € de revenus locatifs annuels ou sur option, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction de certaines dépenses (*travaux d'entretien, d'amélioration, frais d'agence, d'emprunt, d'assurance ...*).

La fiscalité de la location meublée

La location meublée d'une chambre ou d'un logement est soumise au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) :

↳ jusqu'à 72 600 € de revenus locatifs annuels, le régime « micro BIC » ou « micro-entreprise » s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 50 %. Le propriétaire peut choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant 1 an et renouvelable tacitement par période d'un an ;

↳ au-delà de 72 600 € de revenus locatifs annuels, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction des dépenses.

Calcul des revenus locatifs

Le revenu locatif brut comprend les loyers, revenus accessoires, recettes exceptionnelles (*subventions, primes assurances...*) et les dépenses incombant au bailleur et mises à la charge du locataire.

Les dépenses déductibles au régime réel comprennent notamment les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration du logement, les frais administratifs et de gestion, les intérêts d'emprunts, certains impôts (*taxe foncière sur les propriétés bâties, taxes annexes...*) ainsi que d'éventuelles déductions spécifiques.

En location meublée au réel, les amortissements sont également déductibles.

Les dispositifs d'incitation à la location

Sous conditions, le bailleur réalisant un investissement locatif ou mettant en location un bien, peut bénéficier d'un avantage fiscal dans le cadre des dispositifs « Pinel », « Denormandie », « Loc'Avantages ».

1°) Le dispositif « Pinel » ne s'applique pas dans le Tarn

2°) Le dispositif « Denormandie »

Dans le Tarn, ce dispositif s'applique pour l'achat d'un logement ancien ou un local objet d'une rénovation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (*travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière*), travaux améliorant la performance énergétique.

Le logement doit être situé dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est marqué ou ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Il concerne les programmes « actions cœur de ville » d'Albi, Castres et Mazamet, et peut être, sous condition, mobilisé dans le cadre des programmes « Petites villes de demain ».

Dans le cadre des programmes

« Action cœur

de Ville »,

portés par les

collectivités

locales et

Action

Logement, des

subventions et prêts peuvent être mobilisés auprès d'Action Logement.

Une réduction d'impôt s'applique pour le propriétaire bailleur qui s'engage à louer son bien non meublé, en résidence principale à des locataires, sous plafond de ressources et de loyer. La durée d'engagement détermine le pourcentage de réduction :

↳ 6 ans réduction de 12 %,

↳ 9 ans réduction de 18 %,

↳ 12 ans réduction de 21 %.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € ou 5 500 € par m².

Le plafond de loyer dans le Tarn est, pour 2022, de 9,17 €/m² de surface habitable.



Les plafonds de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Tarn (zone B2 - C)
Pers. seule	28 876 €
Couple	38 560 €
Personne seule ou couple avec 1 pers. à charge	46 372 €
Personne seule ou couple avec 2 pers. à charge	55 982 €
Personne seule ou couple avec 3 pers. à charge	65 856 €
Personne seule ou couple avec 4 pers. à charge	74 219 €
Personne à charge supplémentaire	+ 8 277 €

3°) Le dispositif « Loc'Avantages »

Depuis le 1/1/2022, le dispositif « Loc'Avantages » pour les logements conventionnés avec l'Anah s'applique sous forme de réduction d'impôt, de 15 % à 65 % selon les conditions de location choisies. L'ancien dispositif « Louer abordable » reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28/2/2022. Tous les baux prenant effet à partir du 1/1/2022 sont éligibles à Loc'Avantages. La demande de convention doit être déposée sur la plateforme de l'ANAH (www.anah.fr).

Un simulateur permet de déterminer les montants de loyers, plafonds de ressources et montant de la réduction d'impôt : www.anah.fr/locavantages

Conditions

↳ Louer le logement vide, à titre de résidence principale, dans le cadre d'une convention ANAH, pendant 6 ans (*avec ou sans travaux*),

↳ plafonds de loyers, de ressources pour le locataire (*autre qu'un membre de la famille*). 3 niveaux de loyer (« loc1 », « loc2 » et « loc3 ») permettent le conventionnement, plus le loyer est faible, plus l'avantage fiscal est élevé.

Pour bénéficier de ce dispositif, le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique. Le contribuable devra justifier :

↳ soit d'une consommation énergétique du logement inférieure à 331 kWh/m²/an ;

↳ soit d'une étiquette E minimum du Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

↳ à compter du 1/1/2028, pour les nouveaux contrats, le contribuable devra justifier d'une étiquette D minimum. Les taux de réduction d'impôt sur les loyers perçus sont