

Quelques exemples de simulations ...

↳ Pour un appartement T2 de 46 m² à Castres



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
	343,16 € / mois <small>7,46 € / m²</small>	282,44 € / mois <small>6,14 € / m²</small>	222,18 € / mois <small>4,83 € / m²</small>

Avantages fiscaux ①

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	617,69 € / an <small>Soit 15 %</small>	1 186,25 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	823,58 € / an <small>Soit 20 %</small>	1 355,71 € / an <small>Soit 40 %</small>	1 733 € / an <small>Soit 65 %</small>

↳ Pour une maison individuelle de 110 m² à Puylaurens



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
	601,70 € / mois <small>5,47 € / m²</small>	496,10 € / mois <small>4,51 € / m²</small>	389,40 € / mois <small>3,54 € / m²</small>

Avantages fiscaux ①

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	1 083,06 € / an <small>Soit 15 %</small>	2 083,62 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	1 444,08 € / an <small>Soit 20 %</small>	2 381,28 € / an <small>Soit 40 %</small>	3 037,32 € / an <small>Soit 65 %</small>

↳ Pour un appartement T3 de 86 m² à Gaillac



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
	539,22 € / mois <small>6,27 € / m²</small>	442,90 € / mois <small>5,15 € / m²</small>	348,30 € / mois <small>4,05 € / m²</small>

Avantages fiscaux ①

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	970,6 € / an <small>Soit 15 %</small>	1 860,18 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	1 294,13 € / an <small>Soit 20 %</small>	2 125,92 € / an <small>Soit 40 %</small>	2 716,74 € / an <small>Soit 65 %</small>

↳ Pour une maison individuelle de 95 m² à Albi



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
	635,55 € / mois <small>6,69 € / m²</small>	523,45 € / mois <small>5,51 € / m²</small>	411,35 € / mois <small>4,33 € / m²</small>

Avantages fiscaux ①

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	1 143,99 € / an <small>Soit 15 %</small>	2 198,49 € / an <small>Soit 35 %</small>	-
Avec intermédiation locative	1 525,32 € / an <small>Soit 20 %</small>	2 512,56 € / an <small>Soit 40 %</small>	3 208,53 € / an <small>Soit 65 %</small>

Simulation disponible en ligne sur :
<https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/>
 nouvelle

Dispositif fiscal Loc'Avantages

A partir de quand
peut-on en
bénéficier ?

Quels sont les
engagements du
bailleur ?

Taux de la
réduction d'impôt

Règles de cumul



adil
du Tarn

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

dans le Tarn

« Loc'Avantages » permet aux contribuables propriétaires bailleurs (personnes physiques et personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés) de bénéficier d'une réduction d'impôt, de 15 % à 65 %, s'ils louent leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous conditions de ressources du locataire. Plus le loyer est faible, plus la réduction d'impôt est élevée. Ce dispositif se substitue au « louer abordable - Cosse », prévoyant une déduction spécifique sur le revenu foncier.

Le dispositif « Loc'Avantages » est lié à la signature d'une convention avec l'ANAH, concernant un logement neuf ou ancien.

A partir de quand peut-on bénéficier de Loc'Avantages ?

La plateforme de dépôt de l'ANAH est accessible depuis le 1^{er} avril 2022.

Toutefois, tous les baux prenant effet à partir du 1/1/2022 sont éligibles. La demande de convention doit être déposée sur la plateforme de l'ANAH :

⇒ avant le 1/5/2022 pour les baux signés avant le 1/3/2022

⇒ dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1/3/2022.

Une simulation en ligne via la plateforme disponible sur le site (*cf. ci-après*) peut être effectuée.

Le « Louer Abordable » reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28/2/2022, ainsi que pour les propriétaires réalisant des travaux et ayant déjà déposé leur demande de subvention ou eu un engagement financier de l'ANAH.

Les nouvelles modalités s'appliquent aux demandes de conventionnement enregistrées par l'ANAH à partir du 1/3/2022.

Quels sont les engagements à respecter par le contribuable bailleur ?

⇒ louer son logement vide dans le cadre d'une convention ANAH pendant 6 ans (*conventionnement avec ou sans travaux*), à usage de résidence principale du locataire,

⇒ respecter des plafonds de loyers,

⇒ à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources,

⇒ à une personne autre qu'un membre de sa famille, autre qu'un associé ou membre du foyer fiscal d'un associé,

⇒ respecter un certain niveau de performance énergétique globale du logement, il convient de justifier :

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

- soit d'une étiquette E minimum du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Le propriétaire a le choix entre 3 niveaux de loyer (« loc 1 », « loc 2 » et « loc 3 »), calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement.

À ces différents niveaux de loyers, correspondent des taux de réduction d'impôt différents, ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser :

	Loc 3 (location très sociale)	Loc 2 (location sociale)	Loc 1 (location intermédiaire)	Plafond de ressources
Personne seule	11 626 €	21 139 €	28 876 €	Personne seule
Couple	16 939 €	28 231 €	38 560 €	Couple
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	20 370 €	33 949 €	46 372 €	Personne seule ou couple avec 1 personne à charge
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	22 665 €	40 985 €	55 982 €	Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	26 519 €	48 214 €	65 856 €	Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	29 886 €	54 338 €	74 219 €	Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge
Personne à charge supplémentaire	+ 3 333 €	+ 6 061 €	+ 8 277 €	Personne à charge supplémentaire

Taux de la réduction d'impôt

Les taux de réduction d'impôt sont calculés sur le **montant des revenus bruts** tirés de la location du logement conventionné. Ils sont uniformes sur l'ensemble du département. Ils sont fixés à :

⇒ 15 % pour « loc 1 » ;

⇒ 35 % pour « loc 2 ».

Le contribuable peut bénéficier d'avantages plus importants s'il loue dans le cadre de l'intermédiation locative (dispositif permettant de sécuriser et simplifier la relation entre locataire et bailleur grâce à l'intervention d'une agence immobilière sociale : location / sous location ou mandat de gestion locative sociale), les taux de réduction d'impôts sont majorés :

⇒ 20 % pour « Loc 1 » ;

⇒ 40 % pour « Loc 2 » ;

⇒ 65 % pour « Loc 3 ».

Tableau récapitulatif

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3	-	65 %

Quelles sont les règles de cumul ?

Pour un même logement, on ne peut pas cumuler Loc'Avantages avec d'autres dispositifs d'investissements locatifs, le régime du micro foncier ne peut s'appliquer. Il n'est pas possible de prétendre à 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.