

Investissements locatifs : le dispositif « Loc'Avantages »

9 834 lectures

0 commentaire

Catégorie : Actualité patrimoniale

Article écrit par L'équipe de la rédaction (829 articles)

Modifié le 12/02/2023

Dossier lu 260 566 fois



Depuis le 1er mars 2022 et jusqu'au 31 décembre 2024, les propriétaires de logements qui louent leurs biens dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu grâce au dispositif « Loc'Avantages » (article 67 de la loi de finances pour 2022). Ce dispositif s'applique aux baux prenant effet à partir du 1er janvier 2022.

Attention

Le dispositif « Louer abordable » ou dispositif « Cosse ancien » devient le dispositif « Loc'Avantages » pour les conventions conclues avec l'Anah depuis le 28 février 2022 (entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024).

Désormais, avec le dispositif « Loc'Avantages », le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de cette réduction d'impôt varie selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social. Ce dispositif est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2022.

Un arrêté du 29 mars 2022 apporte des précisions concernant le critère de performance énergétique globale du logement dont doit justifier le contribuable pour bénéficier de ce dispositif.

Enfin, un arrêté du 21 décembre 2022 fixe les valeurs des plafonds de loyer mensuel hors charges par m2 à respecter par les propriétaires bailleurs concluant ou renouvelant des baux en 2023.

Propriétaires éligibles au dispositif « Loc'Avantages »

Ce dispositif est accessible aux personnes physiques, domiciliées fiscalement en France, propriétaires, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI principalement), de logements donnés en location.

Le propriétaire, personne physique ou société souhaitant bénéficier du dispositif Loc'Avantages, **doit prendre l'engagement de louer le logement nu, à usage d'habitation principale, pendant toute la durée d'application de la convention (6 ans)**. Cet engagement doit porter sur l'ensemble des conditions d'application du régime.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

Le propriétaire du logement doit le conserver pendant toute la durée de l'engagement. De même, lorsque le logement est détenu par une société, les associés doivent conserver leurs parts pendant la même durée.

Les locations éligibles au dispositif « Loc'Avantages »

Les locations remplissant les conditions suivantes sont éligibles au dispositif.

Convention avec l'Anah

Le régime Loc'Avantages est réservé aux logements donnés en location dans le cadre d'une **convention conclue avec l'Anah, soit dans le secteur intermédiaire, soit dans le secteur social ou très social.**

Cette convention doit être conclue entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2024 et dans les 2 mois après la signature du bail.

Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans.

La demande de convention et les démarches pour bénéficier de ce dispositif sont à réaliser sur le site monprojet.anah.gouv.fr.

Plafonds de loyer

Pendant toute la durée de la convention, le loyer ne doit pas excéder des plafonds revalorisés chaque année. Ces plafonds varient en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire (Loc 1), sociale (Loc 2) ou très sociale (Loc 3). Ils s'apprécient à la date de conclusion du bail.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyers ont été fixés par un arrêté du 21 décembre 2022.

Il est appliqué un coefficient multiplicateur aux plafonds de loyers. Il est calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$ (S est la surface du logement). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Plafonds de ressources des locataires

Les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, ne doivent pas excéder certains plafonds fixés par décret, en fonction de la localisation du logement, de la taille de son ménage et du niveau de loyer pratiqué.

Ces plafonds sont revalorisés chaque année, ils n'ont pas encore été fixés pour 2023.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, les plafonds annuels de ressources sont précisés dans le BOFiP, BOI-BAREME-000017, 19 mai 2022, § 290, 300 et 310.

Performance énergétique des logements

Les propriétaires ne peuvent pas louer des logements considérés comme des « passoires thermiques ».

Ils doivent être en mesure de justifier :

pour les logements disposant d'une évaluation énergétique réalisée avant le 30 juin 2021 en cours de validité, d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m²/an, évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement ;
pour les autres logements, d'un niveau de performance minimal correspondant à la classe E au sens de l'article L 173-1-1 du code de la construction et de l'habitat.

Avantage fiscal du dispositif pour le propriétaire

Le dispositif « Loc'Avantages » permet au propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette réduction d'impôt va varier en fonction du niveau de loyer choisi par le propriétaire et du recours ou non à l'intermédiation locative.

Conventionnement	Taux de réduction d'impôt de droit commun	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative
Secteur intermédiaire (Loc 1)	15%	20%
Secteur social (Loc 2)	35%	40%
Secteur très social (Loc 3)	-	65%

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute la durée de la convention.

À l'échéance de la convention, la réduction d'impôt continue à s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du bail, si le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif continuent d'être remplies.

Les propriétaires qui optent pour l'intermédiation locative avec un niveau de loyer Loc 2 ou Loc 3 peuvent également bénéficier d'une prime de :

1 000€ si le propriétaire loue le bien à une association qui le sous-loue à l'occupant ;
2 000€ si le propriétaire délègue la gestion du bien à une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé, et que l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative).

La prime est encore majorée de 1 000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Article a lire sur Compta Online : <https://www.compta-online.com/investissement-immobilier-des-particuliers-le-nouveau-regime-ao2471>
Les articles : <https://www.compta-online.com/articles>



PLF 2022 : principales mesures fiscales

6 228 lectures

0 commentaire

Catégorie : Actualité fiscale et droit des sociétés

Article écrit par Julien Catanese Aubier (259 articles)

Modifié le 23/09/2021



Le projet de loi de finances pour 2022 a été présenté le mercredi 22 septembre 2021 en Conseil des ministres. Nous vous proposons ici une liste très synthétique des principales mesures fiscales. Attention, le travail parlementaire n'a pas encore eu lieu ! Seul le texte définitif, qui sera publié au Journal officiel en décembre, fait foi.

Indexation sur l'inflation du barème de l'impôt sur le revenu (art. 2)

Revalorisation de 1,4% des tranches du barème de l'impôt sur le revenu et des seuils et limites qui lui sont associés ;

Ajustement en conséquence des grilles du prélèvement à la source.

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu seraient donc les suivantes :

Revenu par part de quotient familial

Taux d'imposition

< 10225€	0%
10225€ - 26070€	11%
26070€ - 74545€	30%
74545€ - 160336€	41%
> 160336€	45%

Sécurisation de la liste des prestations éligibles au crédit d'impôt « services à la personne » (art. 3)

Suite à une [décision du Conseil d'État du 30 novembre 2020](#), clarification dans la loi du champ des prestations éligibles à ce crédit d'impôt ;

Prestations éligibles dès lors qu'elles sont comprises dans un ensemble de services souscrit par le contribuable **incluant des activités effectuées à la résidence** ;

Les autres services (article D. 7231-1 du code du travail) continueront par ailleurs d'ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt s'ils sont fournis au domicile du contribuable, même lorsqu'ils ne sont pas compris dans un ensemble de services incluant des activités effectuées à la résidence.

Exemple

L'accompagnement des enfants sur le parcours entre l'école et le domicile ou sur le lieu d'une activité périscolaire continuera d'être éligible au crédit d'impôt, dès lors qu'il est lié à la garde d'enfant à domicile.

Allongement des délais d'option pour les régimes d'imposition à l'impôt sur le revenu des entrepreneurs individuels (art. 4)

Option ou renonciation possible **dans le délai de dépôt de la déclaration afférente à la période d'imposition précédant celle au titre de laquelle l'option ou la renonciation s'applique** ;

Applicable aux options et renoncations effectuées à compter du 1er janvier 2022.

Exemple

Le délai d'option irait donc jusqu'en mai 2022 (à la date limite de dépôt de la déclaration) pour l'exercice 2022.

Assouplissement des dispositifs d'exonération des plus-values de cession d'entreprises ou de titres par les chefs d'entreprise (art. 5)

Exonération de plus-values dans le cadre d'un départ à la retraite (CGI, art. 151 septies a) :

Exonération applicable à la **cession d'une activité mise en location-gérance** à toute autre personne que le locataire-gérant, dans le cas où ce dernier ne reprendrait pas l'activité (sous réserve que la transmission du fonds soit assortie de la cession de l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance) ;

Allongement temporaire de 24 à 36 mois du délai entre le départ à la retraite et la cession (applicable aux entrepreneurs ayant fait valoir leurs droits à la retraite entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021).

Exonération de plus-values dans le cadre de la transmission d'une entreprise individuelle (CGI, art. 238 quindecies) :

Exonération applicable à la cession d'une activité mise en location-gérance à toute autre personne que le locataire-gérant, dans le cas où ce dernier ne reprendrait pas l'activité (sous réserve que la transmission du fonds soit assortie de la cession de l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance) ;

Réhaussement du plafond de l'exonération à 500 000€ pour une exonération totale et 1 000 000€ pour une exonération partielle ;

Clarification des modalités de détermination de la valeur des actifs transmis.

Abattement en faveur des dirigeants de PME partant à la retraite (CGI, art. 150-0 D ter) :

Pour les dirigeants ayant valoir leur droit à la retraite entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 :

augmentation du délai séparant le départ à la retraite de la cession de 24 à 36 mois ;

Prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2024.

Doublement du crédit d'impôt pour la formation des chefs d'entreprise (art. 5)

Uniquement dans les **entreprises de moins de 10 salariés** ;

Applicable aux heures de formation effectuées à compter du 1er janvier 2022.

Déduction fiscale temporaire de l'amortissement des fonds commerciaux (art. 6)

Concerne les fonds amortissables comptablement : fonds commerciaux avec une durée d'utilisation limitée et fonds commerciaux acquis par les petites entreprises (durée d'utilisation réputée être de 10 ans) ;

Déduction fiscale temporaire, applicable aux **fonds commerciaux acquis entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2023**.

Aménagement de la retenue à la source pour les sociétés non résidentes (art. 7)

Applicable aux personnes morales et organismes non-résidents établis dans l'UE ou l'Espace économique européen ;

Applicable à certains revenus non-salariaux (avec la **création d'un abattement forfaitaire de 10%**) et aux distributions ;

Instauration d'un **mécanisme de régularisation a posteriori**.

Aménagement des modalités d'option à la TVA dans le secteur financier (art. 9)

Mise en conformité avec le droit européen ;

Possibilité d'opter pour la **TVA opération par opération** plutôt que globalement sur l'ensemble des opérations à réaliser.

Selon le gouvernement, cette mesure doit permettre de renforcer « l'attractivité de ce régime et de la place financière française ».

Exigibilité de la TVA sur les livraisons de biens dès le versement d'un acompte (art. 9)

Exigibilité de la **TVA fixée à la date du versement des acomptes** ;

Applicable aux acomptes perçus à compter du 1er janvier 2023 (délai d'entrée en vigueur de 12 mois pour permettre aux parties prenantes de se préparer).

Pour le gouvernement, cette mesure doit permettre aux entreprises « de déduire plus tôt la TVA sur leurs achats et d'éviter d'avoir à supporter une charge de trésorerie et les conduira, en cohérence, à acquitter la TVA plus tôt sur leurs ventes ».

TVA : autres dispositions (art. 9)

Application du taux réduit de 5,5% aux produits destinés à l'alimentation humaine tout au long de la chaîne de production ;

Clarification des modalités de détermination de la base d'imposition à la TVA des opérations fournies en contrepartie de la remise de bons à usages multiples en l'absence d'information sur cette contrepartie ;

Divers aménagements des taux de TVA à certains produits spécifiques du secteur de la santé.

Divers aménagements en matière de TVA à l'importation (art. 9)

Application de la réforme de la TVA à l'importation aux personnes morales non assujetties mais identifiées à la TVA ;

Suppression du délai déclaratif supplémentaire de 2 mois actuellement applicable en matière de TVA relative aux opérations d'importation ;

Instauration de nouveaux critères applicables aux représentants fiscaux des entreprises non établies dans l'UE : moralité fiscale et économique, moyens et solvabilité financière. Un délai de 2 ans est prévu pour la mise en conformité.

Suppression de plusieurs dispositifs fiscaux jugés inefficaces (art. 10)

	IR IS	Taxe foncière	CFE	CVAE
Exonérations en cas de reprise d'une entreprise ou d'un établissement industriel en difficulté par une société créée entre le 1er juillet 2007 et le 31 décembre 2021	X	X	X	X
Exonération des lots d'obligations et primes de remboursement attachées à des emprunts négociables émis avant le 1er janvier 1992	X			
Exonération des intérêts des sommes inscrites sur un compte épargne d'assurance pour la forêt (CEAF) ouverts jusqu'au 31 décembre 2013	X			
Réduction d'impôt au titre des dépenses réalisées sur certains espaces naturels en vue du maintien et de la protection du patrimoine naturel	X			
Exonération des entreprises qui exercent une activité en ZFU	X	X		

Exonération des bénéfices réinvestis dans l'entreprise pour les sociétés de recherche et d'exploitation minière dans les DOM X

Autres mesures

Aménagement de la déduction exceptionnelle sur les équipements permettant aux navires d'utiliser des énergies moins polluantes (art. 8)

Aménagement des paramètres de la taxe incitative relative à l'incorporation d'énergie renouvelable dans les transports (TIRUERT) (art. 29)

Poursuite de la recodification par ordonnance des impositions sur les biens et services (art. 33)

Pour aller plus loin : [lire l'intégralité du projet de loi de finances 2022](#)

[Recevoir nos articles sur votre email](#)

[Flux RSS des dernières publications](#)

Avertissement : Ce site permet aux internautes de dialoguer librement sur le thème de la comptabilité.

Les réponses des Internautes et des membres du forum n'engagent en aucun cas la responsabilité de Compta Online.

Tout élément se trouvant sur ce site est la propriété exclusive de Compta Online, sous réserve de droits appartenant à des tiers.

Toute copie, toute reprise ou tout usage des photographies, illustrations et graphismes, ainsi que toute reprise de la mise en page figurant sur ce site, ainsi que toute copie ou reprise en tout ou partie des textes cités sur ce site sont strictement interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

Toute reprise ou tout usage, à quelque titre que ce soit, des marques textuelles, graphiques ou combinées (comme notamment les logos) sont également interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

© 2003-2023 Compta Online

S'informer, partager, évoluer