

Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt

<

LECTURE : 4 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 20/02/2024 - [Aides et crédits d'impôt Investissements immobiliers](#)

Vous êtes propriétaire d'un logement et souhaitez le louer ? Avec Loc'Avantages, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée selon le montant du loyer auquel vous proposez votre bien. Quelles conditions respecter ? Quelles démarches effectuer ? On vous explique.

Loc'Avantages : qu'est-ce que c'est ?

Loc'Avantages (ex-Louer abordable) est un dispositif qui vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** si vous proposez un **logement à la location**.

Cette réduction est calculée en fonction du montant du loyer. Plus le **loyer est bas**, plus la **réduction d'impôt est élevée**.

À savoir

- Loc'Avantages remplace le dispositif « Louer abordable » dit « Cosse ». Cette déduction fiscale reste néanmoins en vigueur pour les **conventions enregistrées avant le 1^{er} mars 2022**.
- Loc'Avantages n'est **pas cumulable** pour un même logement **avec d'autres dispositifs en faveur de l'investissement locatif** tels que le « [Pinel](#) » ou « [Denormandie](#) »

Quelles sont les conditions pour en bénéficier ?

Pour prétendre au dispositif Loc'Avantages, vous devez respecter les **conditions suivantes** :

- fixer un **loyer dont le montant est inférieur au prix du marché** local,
- louer un logement que le locataire occupera en tant que **résidence principale**,
- louer à un **locataire dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources** fixés par l'État,
- proposer à la location un **bien non meublé**,
- louer pour une **durée de six ans minimum** dans le cadre d'une **convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**,
- **ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille**,
- ne pas louer un **logement classé en étiquette « F » et « G »** du [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#), autrement dit une **passoire thermique**.

À savoir

« Loc'Avantages ouvre également droit à une subvention pour des travaux si vous souhaitez **rénover votre logement** avant de le mettre en location. Le montant de l'aide varie selon la nature des travaux.

Notez que vous avez l'obligation de vous faire accompagner dans vos démarches par [Mon Accompagnateur](#)

[Rénov'](#)

Quel loyer fixer pour bénéficier d'une réduction d'impôt ?

Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous pouvez choisir entre trois niveaux de loyer :

- **Loc1** : votre loyer se situe **15 % en dessous des loyers du marché**,
- **Loc2** : votre loyer se situe **30 % en dessous des loyers du marché**,
- **Loc3** : votre loyer se situe **45 % en dessous des loyers du marché**.

Afin de connaître les **plafonds à applicables à votre logement** selon chacun de ces trois niveaux, vous pouvez utiliser le **simulateur proposé par l'Anah**. Renseignez le **département**, la **commune** et la **surface du logement**. Le simulateur vous indique alors les niveaux de loyer à ne pas dépasser afin de bénéficier de Loc'Avantages.

[Accédez au simulateur Loc'Avantages < |](#)

Quel est le montant de la réduction d'impôt ?

Le montant de la réduction d'impôt dont vous pouvez bénéficier peut aller de **15 à 65 %**. Cela dépend :

- du **montant du loyer demandé au locataire**,

<

- du **recours ou non à une intermédiation locative** (l'intervention d'une agence immobilière sociale ou d'une association agréée par l'État) pour louer votre logement.

Si vous avez recours à une intermédiation locative, vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt plus importante**.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement et se déduit de l'impôt dû.

Montant de réduction d'impôt avec Loc'Avantages

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
Loc 1	15 %	20 %
Loc 2	35 %	40 %
Loc 3	<i>Recours à une intermédiation locative obligatoire</i>	65 %

À savoir

Si vous optez pour l'**intermédiation locative avec un niveau Loc2 ou Loc3**, vous pouvez bénéficier d'une prime de :

- **1 000 euros** en cas de recours à la location/sous-location,
- **2 000 euros** en cas de recours à un mandat de gestion.

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

Quels sont les plafonds ressources applicables au locataire ?

Le plafond de ressources que votre locataire doit respecter pour bénéficier de Loc'Avantages dépend du niveau de loyer demandé, de sa situation (seul ou en couple, nombre de personnes à charge...) et de la localisation du logement que vous souhaitez louer.

Un logement loué en Loc1 pourra accueillir un locataire ayant davantage de ressources qu'un logement loué en Loc3.

Pour connaître précisément le plafond de ressources que doit respecter votre locataire, vous pouvez utiliser le simulateur de l'Anah.

[Accédez au simulateur Loc'Avantages < |](#)

Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous pouvez déposer votre dossier sur la [plateforme dédiée de l'Anah](#) .

Votre demande doit être enregistrée entre le **1^{er} avril 2022 et le 31 décembre 2024**.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- Investissement locatif : choisir entre la location courte ou longue durée
- Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt Denormandie
- Le diagnostic immobilier : comment ça marche ?
- Ce qu'il faut savoir sur le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En savoir plus sur Loc'Avantages

- [Dispositif Loc'Avantages](#) sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- [Loc'Avantages](#) sur [france-renov.gouv.fr](#)
- [Impôt sur le revenu - Revenus locatifs d'un logement conventionné Anah](#) sur [service-public.fr](#)

Ce que dit la loi

[Article 199 tricies](#) du code général des impôts

Thématiques : [Aides et crédits d'impôt](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...