

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

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 17/05/2023 - **Aides et crédits d'impôt Investissements immobiliers** LECTURE : 4 MINUTES

Vous êtes propriétaire d'un logement et souhaitez le louer ? Avec Loc'Avantages, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt conséquente si le montant du loyer proposé est inférieur au prix du marché. Quelles conditions respecter ? Quelles démarches effectuer ? On vous explique.

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

Loc'Avantages est un dispositif qui vous permet, **en proposant un logement à la location**, de bénéficier d'une **réduction d'impôt** si vous **respectez 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 ressources ne dépassent pas un plafond** fixé par l'État
- ▶ proposer à la location un **bien non meublé**
- ▶ louer pour une **durée de six ans minimum**
- ▶ **ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille**
- ▶ ne pas louer un **logement classé en E ou F**, autrement dit une **passoire thermique**.

À savoir

Loc'Avantages remplace le dispositif « Louer abordable » dit « Cosse ».

Comment fixer votre loyer 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 **loyers plafonds à respecter par commune** pour chacun de ces niveaux (Loc1, Loc2 et Loc3), vous pouvez **utiliser le simulateur proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** < <https://www.anah.fr/> > :

Accédez au simulateur Loc'Avantages < <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-vo> > :

Renseignez le **département**, la **commune** et la **surface du logement**. Le simulateur vous indique ensuite les trois niveaux de loyer à ne pas dépasser afin de bénéficier de Loc'Avantages.

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 %** et dépend :

- ▶ du **montant du loyer demandé au locataire**
- ▶ du **recours à une intermédiation locative** (l'intervention d'une agence immobilière sociale ou d'une association agréée par l'État) pour louer votre logement.

Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte ! Par ailleurs, si vous avez recours à une intermédiation locative, vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt plus importante**.

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	recours à une intermédiation locative obligatoire	65 %

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

Exemple de réduction d'impôt avec Loc'Avantages

Pour un logement de 60 m² proposé en location à Nantes en 2022, par le biais de Loc'Avantages, avec un loyer mensuel de 606 € (niveau de loyer Loc1), le montant de la réduction d'impôt correspond à 15 % des revenus bruts du logement.

Si le logement est loué sur 12 mois, la réduction d'impôt sera égale à : $(606 \times 12) \times 0.15 = 1\,090,08$, soit 1 091 €.

La réduction d'impôt d'un montant de 1 091 € peut être déduite de votre impôt 2023 sur les revenus 2022.

À noter : vous pouvez également percevoir une prime de **3 000 € maximum**.

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

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

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

Loc'Avantages : quelles doivent être les ressources de votre locataire ?

Le plafond de ressources que votre locataire doit respecter pour bénéficier de Loc'Avantages dépend du niveau de loyer demandé.

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 < <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-vo>

Comment bénéficier de Loc'Avantages ?

Pour bénéficier de Loc'Avantages, vous pouvez déposer votre dossier sur la **plateforme dédiée de l'Anah**. Cette démarche doit se faire **dans un délai de deux mois à compter de la prise d'effet du bail**.

Tout bail signé à compter du 1^{er} janvier 2022 peut bénéficier, s'il respecte les conditions décrites ci-dessus, du dispositif Loc'Avantages.

Accédez à la plateforme de l'Anah < <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/infos>

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

Dons aux associations : à quelle réduction d'impôt pouvez-vous avoir droit ?

Le diagnostic immobilier : comment ça marche ?

Ce qu'il faut savoir sur le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En savoir plus sur Loc'Avantages

Loc'Avantages : la réduction d'impôt qui profite à tous < <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/> > sur le site de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Dispositif Loc'Avantages < <https://www.anil.org/dispositif-loc-avantages/> > sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

Ce que dit la loi

Article 199 tricies < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044797610 > 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 ...

Partager la page   