

Incitation fiscale à la mise en location "Louer Abordable"

(LF 2022 : art. 67 / CGI : art. 199 tricies [nouveau] / Loi du 6.7.89 : art. 18-1 [nouveau])

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un dispositif d'incitation fiscale à la mise en location Louer abordable, dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il permet un abattement variant de 15 % à 85 %, en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location/sous-location). Deux durées de conventionnement sont prévues : six ans pour le conventionnement sans travaux et neuf ans avec travaux

Transformation du dispositif

La déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est transformée en une réduction d'impôt dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024.

Elle s'appliquera à compter de la date de prise d'effet de la convention Anah et pendant toute sa durée. Elle sera imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application.

Le dispositif actuel reste en vigueur pour les conventions déposées avant le 28 février 2022. Les nouvelles modalités s'appliqueront aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} mars 2022. Cette disposition permet aux bailleurs ayant entrepris des démarches pour bénéficier de Louer Abordable, de ne pas voir leur régime dépendre de la date de la signature de la convention par l'Anah.

Par ailleurs, l'Anah adaptera, d'ici la fin du premier trimestre 2022, son système informatique et fera évoluer le parcours en ligne du propriétaire bailleur sur son site internet. Jusqu'au 28 février 2022, ce parcours reste orienté vers le régime fiscal existant.

Conditions

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le logement devra être donné en location dans le cadre d'une convention Anah, en respectant des plafonds de loyer et de ressources pour le locataire.

Le loyer et les ressources du locataire seront appréciés à la date de conclusion du bail et ne devront pas excéder des plafonds fixés par décret (à paraître), en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

La fixation des plafonds de loyer devrait être effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale (amendement n° II-3536). Il s'agit de faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du loyer applicable. Actuellement, le montant des loyers pratiqués est défini en fonction du zonage ABC et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah qui peut adapter les niveaux de loyers pratiqués selon la tension du marché local. L'application du zonage disparaît donc et l'avantage fiscal s'appliquera de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Taux de réduction d'impôts

Les taux de réduction d'impôts sur les loyers perçus sont uniformes sur l'ensemble du territoire.

Ces taux sont fixés à :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire ;
- 35 % pour le logement affecté à la location sociale.

En cas d'intermédiation locative : si le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé, soit aux fins de sa location, ou de sa sous-location meublée, soit en vue de l'hébergement des publics cibles (personnes éprouvant des difficultés particulières ou dont la situation nécessite une solution locative de transition), les taux de réduction d'impôts sont portés à :

- 20 % des revenus bruts des logements affectés à la location intermédiaire ;
- 40 % des revenus bruts des logements affectés à la location sociale ;
- 65 % des revenus bruts des logements affectés à la location très sociale.

À noter : afin de renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, les aides de l'Anah évoluent également (CA Anah du 8.12.21, délibération n° 2021-43). La prime d'intermédiation locative (1000 €) pourra 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 40m².

Durée des conventions

La durée des conventions Anah est unifiée à six ans avec ou sans travaux, contre six et neuf ans auparavant.

Sortie du conventionnement

Un nouvel article 18-1 est intégré à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, pour préciser les modalités de fixation du loyer à la sortie du conventionnement. Dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, en cas de première relocation consécutive au terme de la convention Anah, la fixation du loyer est libre.

L'application de cette disposition nécessite que le logement ne fasse pas, en outre, l'objet d'une interdiction d'augmentation du loyer à la relocation du bien ou lors du renouvellement du bail, en cas d'étiquette F (très peu performants) ou G (extrêmement peu performants) (CCH : L.173-1-1)

Rapport d'évaluation

Le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation de cette nouvelle réduction d'impôt.