



LOC'AVANTAGES 2024

Nature : Réduction d'impôt
Durée de l'avantage : 6 ans

Dispositif créé en 2017 puis transformé par la loi du 30/12/2021 à compter du 1^{er} mars 2022 jusqu'au 31/12/2024.

Dispositif

Le dispositif Cosse devait disparaître fin 2022 mais le législateur a décidé de le proroger jusqu'en décembre 2024, dans le cadre du vote de la loi de finances pour 2022. Il a également décidé de transformer la déduction fiscale en réduction d'impôt, pour les conventions enregistrées par l'Anah à partir du 1^{er} mars 2022.

« Loc'Avantages » offre un avantage fiscal à condition de louer un logement avec un niveau de loyer abordable.

Logements concernés

Il doit être non meublé

Récent ou ancien avec ou sans travaux

Etre affecté à l'habitation de la résidence principale du locataire

Respecter un niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté

Avantage fiscal

Jusqu'au 1^{er} mars 2022, c'est le dispositif « Louer Abordable » dit COSSE qui trouve à s'appliquer : déduction fiscale évalué en fonction du loyer et de la zone géographique.

A partir du 1^{er} mars 2022 : Le taux de réduction d'impôt sur les loyers bruts perçus seront uniformes sur l'ensemble du territoire :

- 15% pour le logement affecté à la location intermédiaire (décote de loyer de 15%)
- 35% pour le logement affecté à la location sociale (décote de loyer de 30%)

En cas d'intermédiation locative (agence immobilière à vocation sociale ou organisme agréé) les taux sont portés à :

- 20% pour la location intermédiaire (décote de loyer de 15%)
- 40% pour la location sociale (décote de loyer de 30%)
- 65% pour la location très sociale (décote de loyer de 45%)

Obligations

Le logement devra être donné en location dans le cadre d'une convention ANAH en respectant des plafonds de loyer et de ressources du locataire

La durée de la convention est unifiée à 6 ans, avec ou sans travaux (contre 6 et 9 ans auparavant)

Bon à savoir

Le bonus fiscal pourrait compenser la décote de loyer accordée au locataire...Voire constater un revenu locatif net d'impôt supérieur à celui perçu en cas de location hors dispositif Cosse.

Attention : la réduction d'impôt est différente de celle pratiquée sous les lois Pinel et Denormandie : Son assiette est celle des revenus bruts, alors que les autres dispositifs est le prix du bien.