

L'intermédiation locative

Le propriétaire qui s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative peut bénéficier d'une déduction fiscale de 85 % des revenus locatifs sous conditions de ressources du locataire et de plafond de loyer.

Il s'agit de permettre à des familles qui rencontrent des difficultés pour se loger, de trouver un logement tout en sécurisant le propriétaire bailleur sur la relation locative. Le propriétaire peut faire appel à deux dispositifs d'intermédiation locative :

- soit confier la gestion de son bien à une Agence immobilière sociale agréée (AIS),
 - soit louer son bien à une association agréée dans le cadre de dispositifs mis en place par l'État ou les collectivités locales ("Solibail", "Louez solidaire et sans risque", ...).
- Dans ce cas, l'association devient locataire, verse le loyer et s'assure du bon entretien du logement. L'occupant signe un contrat avec l'association.

Contactez votre ADIL pour connaître la liste des organismes agréés et obtenir plus de renseignements sur ces dispositifs.

PLAFOND DES AVANTAGES FISCAUX

L'ensemble des avantages fiscaux est plafonné à 10 000 € par an. Ce plafond est porté à 18 000 € par an pour les investissements "Pinel" réalisés en outre-mer.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les revenus locatifs sont soumis à plusieurs prélèvements sociaux dont le taux global est fixé à 15,5 %. Une déduction de 5,1% de la Contribution sociale généralisée (CSG) s'applique pour les contribuables relevant de l'impôt sur le revenu.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Construisez votre projet avec votre ADIL.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / appel + prix appel | www.anil.org

EDITION JANU/JANVIER 2017

Fiscalité du bailleur

Quel régime d'imposition

Quels avantages fiscaux applicables

Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Les revenus issus de la location d'un logement sont imposables^[1]. La fiscalité du propriétaire bailleur (personne physique ou SCI) dépend de la nature de la location (meublée ou non) et des revenus annuels perçus. Les recettes nettes sont prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

En respectant certaines conditions, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal.

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES D'IMPOSITION

La fiscalité de la location vide

- La location vide est soumise au régime des revenus fonciers :
- jusqu'à 15 000 € de revenus locatifs par an, le régime du micro foncier s'applique automatiquement. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 30 %. Le propriétaire peut toutefois choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant 3 ans puis renouvelable tacitement tous les ans ;
 - au-delà de 15 000 € de revenus locatifs par an, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction de certaines dépenses.

La fiscalité de la location meublée

- La location meublée d'une chambre ou d'un logement est soumise au régime des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :
- jusqu'à 32 900 € de revenus locatifs par an, le régime dit "micro BIC" ou "micro-entreprise" s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction d'un abattement forfaitaire de 50 %. Le propriétaire peut toutefois choisir le régime réel si les dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant un an et renouvelable tacitement par période d'un an ;
 - au-delà de 32 900 € de revenus locatifs par an, le régime réel s'applique. Le revenu net imposable est calculé après déduction des dépenses.

Dans certaines zones, les bailleurs louant des micro-logements peuvent être assujettis à une taxe supplémentaire dès lors que la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m² et que le loyer hors charges excède un montant maximum par m².

[1] La location d'une partie de la résidence principale n'est pas imposable sous réserve de respecter un plafond annuel de loyer par m².

CALCUL DES REVENUS LOCATIFS

Pour calculer le montant des revenus locatifs, il faut tenir compte des loyers, des revenus accessoires, des recettes exceptionnelles (subventions, primes assurances, ...) et des dépenses incombant au bailleur et mises à la charge du locataire.

Les dépenses déductibles comprennent notamment celles de réparation, d'entretien ou d'amélioration du logement, les frais administratifs et de gestion, les intérêts d'emprunts, certains impôts (notamment la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et certaines taxes annexes comme la taxe spéciale d'équipement ou la taxe additionnelle spéciale annuelle) ainsi que les éventuelles déductions spécifiques.

Pour les locations meublées, les amortissements sont également déductibles.

LES DISPOSITIFS D'INCITATION

À LA LOCATION

Sous certaines conditions, le bailleur qui réalise un investissement locatif ou met en location un bien, peut bénéficier d'un avantage fiscal dans le cadre des dispositifs "Pinel", "Cosse", ...

Le dispositif "Pinel"

Il permet d'investir dans un logement neuf ou rendu neuf après travaux et de bénéficier d'une réduction d'impôt. Ce dispositif s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017.

Le logement acquis doit être situé en zone tendue ou être sur un territoire agréé par le préfet de région s'il est situé en zone B2 et C. Il doit respecter certains critères de performances énergétiques*.

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- le logement vide,
- pour une durée de 6, 9 voire 12 ans,
- à des locataires aux ressources plafonnées*,
- à un loyer plafonné*.

Le locataire peut être un membre de la famille du propriétaire mais ne doit pas être membre de son foyer fiscal.

En métropole, le taux de la réduction d'impôt est de 12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans.

Pour les investissements réalisés en outre-mer, le taux est fixé à 23 %, 29 % ou 32 % selon la durée d'engagement de location. De plus, les plafonds de loyer et de ressources des locataires sont spécifiques.

Le montant de l'investissement (limité à 2 logements par an) pris en compte se calcule selon un double plafond :

- maximum de 5 500 € par m²,
- maximum de 300 000 € du coût total de l'investissement.

La réduction d'impôt est répartie sur la durée de l'engagement.

Elle est soustraite du montant de l'impôt annuel. Si celui-ci est inférieur au montant de la réduction, aucun report n'est possible.

Exemple d'un appartement de 50 m² acheté "sur plan" à Courbevoie :

Plafonds de réduction d'impôt	Hypothèse 1	Hypothèse 2
5 500 € par m ²	Prix d'achat au m ²	
	7 000 €	5 000 €
300 000 € total d'investissement	Montant total de l'investissement	
	350 000 €	250 000 €
Base de calcul	50 m ² x 5 500 €/m ² = 275 000 €	50 m ² x 5 000 €/m ² = 250 000 €
Taux de réduction pour un engagement de location de 9 ans		
18 % de réduction	275 000 x 18 % = 49 500 €	250 000 x 18 % = 45 000 €
Réduction d'impôt annuelle	49 500 € / 9 = 5 500 €	45 000 € / 9 = 5 000 €

Le dispositif Louer abordable dit "Cosse"

Il permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement conventionné avec l'Anah.

Cette déduction s'ajoute aux autres dépenses déductibles. Le taux de la déduction peut atteindre 85 % en fonction de la zone géographique où se situe le logement, du niveau de loyer appliqué et de ressources du locataire et du mode de gestion.

Niveau de loyer / Zones	Zone A/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	
Social / très social	70 %	50 %	
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- le logement vide,
- pour une durée de 6 ou de 9 ans en cas de réalisation de travaux,
- à des locataires aux ressources plafonnées*,
- à un loyer plafonné*.

Le locataire ne peut pas être un membre de la famille ou du foyer fiscal. Le conventionnement d'un logement déjà loué nécessite également le renouvellement du bail.

Une subvention pour travaux peut être octroyée par l'Anah.

* D'autres précisions sont disponibles sur www.anil.org ou auprès de votre ADIL.