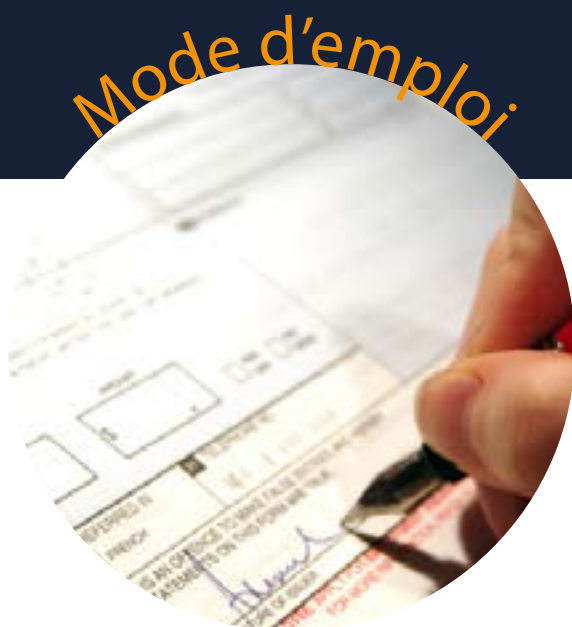


PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

vos avantages fiscaux

votre déclaration de revenus de l'année 2020



Mise à jour 2021





Si vous êtes propriétaire privé (personne physique) ou SCI soumise à l'impôt sur le revenu (associé – personne physique) et louez un logement à titre de résidence principale, vous devez, parallèlement à votre déclaration de revenus, remplir chaque année une déclaration de revenus fonciers.

Attention, les revenus liés à la location ou à la sous-location de logements meublés sont imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non au titre des revenus fonciers.

Ce document a vocation à vous accompagner dans cette déclaration.

- 👉 Vous y trouverez les informations principales sur :
 - 👉 La nature des dépenses et recettes que vous devez déclarer ;
 - 👉 Le formulaire de déclaration qui correspond à votre situation ;
 - 👉 Les règles qui s'appliquent à chaque dispositif fiscal ;
- Les plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables à chaque dispositif.

Pour plus d'information sur nos activités vous pouvez consulter notre site www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org rubrique propriétaire.

Attention !

Ce document n'engage pas la responsabilité de la Fapil, ni de ses associations adhérentes.

Nous vous invitons, pour toute information complémentaire, à vous rapprocher de l'association gestionnaire de votre logement dans un premier temps, puis à contacter votre Centre des Impôts dans un deuxième temps.

Sommaire

| | |
|--|----|
| 1. Que doit-on déclarer ? | 4 |
| 2. Les régimes d'imposition REEL et MICRO Foncier | 7 |
| 3. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ? | 8 |
| 4. Le prélèvement à source, quel impact pour vos déclarations ? | 9 |
| 5. Les dispositifs spécifiques | 11 |
| Investissement locatif dans le neuf (Duflot-Pinel)..... | 11 |
| Investissement locatif dans l'ancien (Denormandie)..... | 12 |
| Dispositifs fiscaux dans les logements existants..... | 13 |
| Borloo Ancien..... | 13 |
| Louer Abordable (Dispositif Cosse)..... | 14 |
| 6. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage | 16 |
| Définitions | 17 |
| Ressources | 17 |

1. Que doit-on déclarer ?

Vous devez déclarer votre revenu foncier imposable, qui se calcule selon la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{.....} \\ \text{: Somme des recettes effectivement} \\ \text{: perçues au cours de l'année d'imposition} \\ \text{.....} \end{array} - \begin{array}{l} \text{.....} \\ \text{: Charges effectivement réglées durant} \\ \text{: cette même année} \\ \text{.....} \end{array}$$

Quelles sont les recettes à déclarer ?

- 👉 Les loyers encaissés
- 👉 Les indemnités d'assurance perçues
- 👉 Les subventions reçues (pour les travaux par exemple)
- 👉 Le dépôt de garantie s'il a été conservé après le départ du locataire
- 👉 Les loyers encaissés dans l'année : loyers bruts (hors charges)
- 👉 Les dépenses prises en charge par le locataire (par convention avec ce-dernier) mais qui relèvent du propriétaire

Quelles sont les charges à déduire ?

👉 Les frais réels de l'année :

- Les frais d'administration et de gestion (honoraires d'agence immobilière par exemple)
- Une déduction de 20€ par lot pour frais administratifs
- Toutes les primes d'assurance liées au logement (assurance de la copropriété, assurance de garantie des risques locatifs (impayés/ dégradations), assurance propriétaire non occupant, etc. à l'exception de l'assurance du locataire)
- Les dépenses liées aux travaux d'entretien, d'amélioration et de réparations
- Les charges récupérables non récupérées au départ du locataire
- Les indemnités d'éviction (sous condition) et frais de relogement
- Les impôts locaux et taxes payés en 2020 (à l'exclusion de la TEOM)
- Pour les copropriétaires bailleurs, les provisions de charge effectivement payées pour l'exercice, moins la régularisation pour charges déduites en 2019
- Les intérêts d'emprunt.

👉 L'amortissement quand vous relevez de l'un des dispositifs

d'investissement dans le neuf suivants : Besson Neuf, Robien Classique, Robien Recentré et Borloo Neuf. Le taux d'amortissement varie selon les dispositifs.

👉 La déduction spécifique

Selon le dispositif ou régime fiscal dont vous relevez, vous pouvez bénéficier d'une déduction spécifique, qui s'applique sur le montant total des loyers perçus.

| Les Régimes de déclarations des revenus fonciers | |
|--|---|
| Régime micro foncier | 30% d'abattement appliqués par les services des impôts |
| Régime réel | Déduction du montant réel des charges ou de la réduction ou déduction applicable si un de vos biens relèvent d'un dispositif d'investissement locatif |
| Pour les locations meublées, vous relevez du régime micro Bic ou réel. Dans le cadre des dispositifs d'investissement locatif comme dans le cadre des dispositifs fiscaux de location, le bien doit être loué nu . | |

| Les dispositifs d'investissement locatif | |
|---|---|
| Le Pinel et Le Denormandie | |
| Dispositif d'investissement dans le neuf | Réduction d'impôts de 12 à 21 % selon votre durée d'engagement |
| Dispositif d'investissement dans l'ancien | Réduction d'impôts de 12 à 21 % selon votre durée d'engagement |
| Le dispositif de réduction fiscale pour les mises en location | |
| Louer Abordable (Dispositif Cosse) | Déduction de 15 à 30% selon la zone de localisation du bien |
| Louer Abordable (Dispositif Cosse) | Déduction de 30 à 70% selon la zone de localisation du bien |
| Louer Abordable (Dispositif Cosse) | Déduction de 85% toute zone et niveau de loyer à l'exclusion de l'intermédiaire en zone C |

| Les anciens dispositifs | |
|--|---|
| Dispositifs d'investissement dans le neuf | |
| Le Scellier | Réduction d'impôt de 6 à 25% selon la date de réalisation de l'investissement. |
| Le De Robien | Déduction de 65% sur 15 ans |
| Le Besson | Déduction de 50 à 65% selon la durée d'engagement (9 ans minimum 15 ans maximum). Les travaux réalisés après la mise en location sont déductibles à raison de 10% par an. |
| Le Borloo | Déduction de 65% sur 15 ans et déduction spécifique de 26 ou 30% sur les loyers bruts sur la durée de la location selon la zone de localisation de votre bien |
| Les dispositifs d'investissement ou pour les mises en location | |
| Le Besson | Déduction de 26% |
| Le Borloo | Déduction de 30 à 70% selon le niveau de loyer et la localisation du bien |

Attention ! Dans le cas du régime micro-foncier, la déduction spécifique de 30% est appliquée directement par les services fiscaux. Dans tous les autres cas, vous devez l'indiquer sur le formulaire de déclaration de vos revenus fonciers.

Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Si le revenu foncier imposable est négatif, c'est-à-dire si votre montant de charges est supérieur à celui de vos recettes, vous êtes en déficit foncier. Ce déficit est imputable sur vos revenus globaux dans la limite de 10 700€ ou 15 300€ dans le cadre de Louer Abordable (Dispositif Cosse) (à l'exception de la part des charges déductibles correspondant aux intérêts d'emprunt, sauf si elle est inférieure aux recettes locatives). Au-delà de ce plafond, le déficit foncier est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Cette imputation est soumise à des contreparties : conserver le logement à la location jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant l'imputation, ne pas user personnellement du bien, ne pas le prêter, ne pas le louer meublé et ne pas le vendre.

Attention ! Le déficit foncier ne concerne que le régime réel.

Qu'est-ce que le plafonnement des avantages fiscaux ?

La plupart des avantages fiscaux sont soumis à un plafonnement global de 10 000 € par an et par foyer fiscal. Le Louer Abordable (Dispositif Cosse) n'est pas pris en compte pour calculer ce plafond et vous permet donc de défiscaliser davantage.

2. Les régimes d'imposition

Micro-foncier et Régime réel

Le Micro-foncier

Les avantages fiscaux

Le micro-foncier est un régime simplifié de déclaration de vos revenus fonciers.

Abattement de 30% sur les revenus fonciers, appliqué directement par les services fiscaux.

Les conditions

Le revenu foncier brut total du foyer fiscal doit être inférieur à 15 000€.

Les contreparties

Au-delà de cet abattement de 30%, aucune autre déduction n'est possible.

La déduction des frais réels n'est pas possible.

Vous pouvez renoncer à ce régime au profit du régime réel pour une durée minimum de 3 ans, mais si vous optez pour le micro-foncier, alors l'ensemble de votre parc relève de ce statut.

Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

Lorsqu'il n'est pas envisagé de travaux ou autres frais.

Attention, le micro-foncier vous empêche de générer du déficit foncier.

La déclaration

Porter directement le montant brut des revenus fonciers sur le formulaire

 n°2042

Le Régime réel

Les avantages fiscaux

Déduction des frais réels.

Les conditions

De plein droit, si le revenu foncier brut total du foyer fiscal est supérieur à 15 000€.

Le régime réel est optionnel si le revenu foncier brut total du foyer fiscal est inférieur à 15 000€.

Les contreparties

Le choix de ce régime engage pour une durée initiale de 3 ans et est renouvelable ensuite chaque année.


Dans quels cas ce régime peut-il être intéressant ?

Lorsque les charges ont été importantes.

C'est une option intéressante, à la place du micro-foncier, si l'ensemble de vos charges déductibles sont supérieures au 30% d'abattement.

La déclaration

Une seule déclaration pour l'ensemble des revenus fonciers encaissés.

Formulaire :  n°2044 ou 2044 Spécial si vous bénéficiez de dispositifs spécifiques.

Justificatifs : Factures des travaux déductibles

3. Quelle déclaration de revenus correspond à votre situation ?

Tous les formulaires sont téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr

| Si en 2020... | Alors vous devez déclarer vos revenus sur le formulaire |
|---|--|
| Vous relevez du régime micro foncier, vos recettes annuelles sont inférieures ou égales à 15 000€ (voir page 7) | 2042 (déclaration de revenus classiques), paragraphe 4 (revenus fonciers) |
| Vos revenus fonciers proviennent uniquement de parts de SCI qui louent des immeubles ordinaires ne bénéficiant d'aucun avantage fiscal particulier | |
| Vous avez perçu plus de 15 000€ de loyers en 2020, ou vous avez perçu moins de 15 000€ de loyers mais avez préféré le régime réel. (voir page 7) | 2044 Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers) |
| Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Besson ancien, Borloo ancien, Scellier classique, Duflot - Pinel, Cosse Ancien - Louer Abordable (Dispositif Cosse) | |
| Vous avez bénéficié de réductions d'impôt pour des logements que vous avez mis en location | |
| Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR ¹ , Robien classique, recentré ou en ZRR, Besson neuf, Périssol, Borloo neuf | 2044 spéciale Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers). Si l'un de vos biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous vos biens doivent être reportés sur ce formulaire. |
| Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou de déclaration de travaux déposés avant 2009) | |
| Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles détenus en nue propriété. | |

Attention ! Dans le cadre d'une SCI, vous devez remplir le formulaire 2072. Dans le cadre de certains dispositifs, vous devez joindre des justificatifs à votre déclaration.

| | |
|---|---|
| Déclaration 2044 EB = Engagement de location, accompagné de la copie du bail | Besson ancien, Besson neuf, Dispositif Robien, Borloo neuf. |
| Engagement du bailleur auprès de l'Anah = Engagement de location, contresigné par l'Anah, accompagné de la copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire pour Louer Abordable (Dispositif Cosse) | Borloo ancien intermédiaire, social ou très social. Louer Abordable (Dispositif Cosse). |
| Déclaration 2042 C = Déclaration supplémentaire en cas de réduction et de crédit d'impôt | Duflot, Pinel, Scellier, Scellier intermédiaire ou immeuble avec réhabilitation complète bénéficiant du dispositif Malraux. |

¹ ZRR : Zone de revitalisation Rurale

4. Le prélèvement à la source, quel impact pour vos déclarations ?

Qu'est-ce-que le prélèvement à la source ?

Le prélèvement à la source est en place depuis le mois de janvier 2019. Ce système vise à simplifier le paiement de l'impôt en le rendant contemporain de la perception des revenus et non plus à N+1.

Il concerne aussi les revenus fonciers des propriétaires bailleurs ainsi que les contributions et prélèvements sociaux qui y sont rattachés (CSG et CRDS).

En revanche, contrairement aux autres revenus, l'impôt n'est pas retenu « à la source » mais fait l'objet d'un acompte. Ce dernier est prélevé tous les 15 du mois ou trimestre.

L'année 2018 a été considérée comme une « année blanche » pour l'administration fiscale : l'impôt dû en 2019 sur les revenus 2018 a ainsi été effacé (sauf exceptions) par le biais d'un crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). La situation se régularise à partir de 2020.

Comment est calculé l'acompte ?

Il est calculé sur la base des derniers revenus locatifs déclarés, auxquels l'administration fiscale applique le taux de prélèvement fiscal du foyer.

De janvier à août 2021, les acomptes sont calculés sur la base des loyers 2019. Puis à partir de septembre jusqu'à août 2022, la base sera celle des loyers 2020 et qui ont été déclarés au printemps 2021. Et ainsi de suite !

La prise en compte des dépenses liées aux travaux payés en 2018 et en 2019

L'année 2018 ayant été une « année blanche fiscale », des dispositions ont été prises concernant les travaux déductibles payés cette année là ainsi qu'en 2019. Pour la déclaration 2021 (sur les revenus 2020), la situation se régularise, hormis pour les provisions pour travaux des copropriétés.

Ainsi, en 2021, il convient de réintégrer 50% des provisions pour travaux de 2019 pour la détermination des revenus fonciers de 2020.

Attention, cette mesure ne s'applique pas aux provisions versées pour les immeubles acquis en 2019, ni aux dépenses de travaux d'urgence décidés d'office par le syndic (ces-derniers rentrent dans la catégorie des travaux entièrement déductibles des revenus fonciers au titre de 2019 –cf. ci-dessus).

Les conséquences du prélèvement en cas de déficit foncier

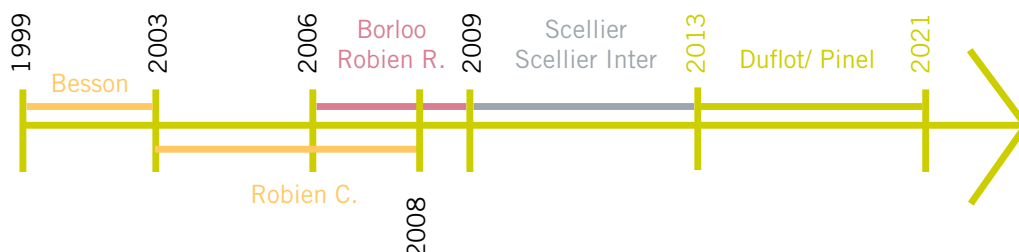
Si le bailleur a été en situation de déficit foncier au titre de 2019, la base de calcul de l'acompte utilisée en 2020a été de 0. Le fisc ne prélèvera rien jusqu'à août 2021 au titre des revenus fonciers. Il en sera de même à partir de septembre 2021 s'il est à nouveau en déficit foncier au titre de 2020.

S'il n'est plus en situation de déficit foncier pour les revenus locatifs de 2020, des acomptes seront prélevés à partir de septembre 2021. Le bailleur devra également payer l'impôt sur les revenus fonciers ainsi que les prélèvements sociaux au titre de 2020. Ce paiement sera réalisé en une seule fois en septembre si le montant est inférieur à 300 € ou entre septembre et décembre s'il est supérieur à 300 € (sauf si le bailleur a anticipé ces dépenses et a demandé au fisc un prélèvement d'acomptes en 2020).

Notons que lorsque le déficit foncier s'impute sur le revenu global imposable, il vient minorer ce-dernier. Par conséquence, le taux personnalisé de prélèvement à la source (sur le salaire, la retraite ou les revenus de remplacement) pourrait s'en trouver également réduit.

5. Les dispositifs spécifiques

Investissement locatif dans le neuf



Régime
en vigueur
pour les
investis-
sements
2021

Duflot / Pinel

Duflot : Investissements locatifs dans le neuf entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 août 2014.
Pinel: Investissements locatifs dans le neuf entre le 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2024.
En zone locative tendue uniquement [voir page 16]

Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt sur le revenu

Duflot de 18% du montant de l'investissement étalé sur 9 ans (soit 2% par an, pendant 9 ans).

Pinel de 12 à 21 % du montant de l'investissement étalé sur 6 à 12 ans (12% sur 6 ans (2% par an), ou 18% sur 9 ans ou 21% sur 12 ans) pour un investissement réalisé jusqu'en 2022.

Déduction des frais réels

Il est possible de réaliser deux investissements Duflot ou Pinel au cours de la même année, dans la double limite de 5 500€ par m² et de 300 000€ par an.

Les conditions

Engagement locatif : 6 ou 9 ans.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées [voir page 17]
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location/ sous-location
- La location aux ascendants ou descendants ne faisant plus partie du foyer fiscal est possible pour les investissements réalisés depuis 2015.

Montant du loyer : plafonné. Il tient compte de la surface des logements (coefficient multiplicateur) [voir page 16]

Niveau minimal de performance énergétique :

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| Logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou construits par le contribuable | Jusqu'au 31/12/2012 | BBC 2005 |
| | A partir du 01/01/2013 | Réglementation thermique 2012 |
| Logements nécessitant des travaux (logement à réhabiliter, local à transformer en logement, ...) | Label Haute Performance Énergétique «HPE Rénovation 2009» ou Label «BBC Rénovation 2009» | |

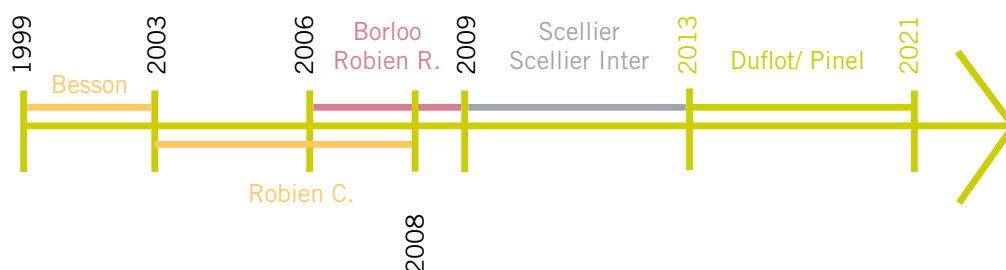
La déclaration

Formulaire : 2044 et 2042C

Justificatifs :

- 2044 EB
- copie du bail du locataire ou de l'organisme locataire (auquel cas, copie du contrat de sous-location)
- copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire
- copie du permis de construire
- copie de la déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux
- attestation de professionnels avant et après les travaux de réhabilitation pour un logement non décent
- Lettre rédigée conformément au modèle établi par le fisc (BOI-LETTRE-000013) attestant d'un engagement du propriétaire à louer pendant 6 ou 9 ans dans les conditions imposées par le dispositif.

Investissement locatif dans l'ancien



Régime
en vigueur
pour les
investis-
sements
2021

Denormandie

S'applique pour les investissements réalisés du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022

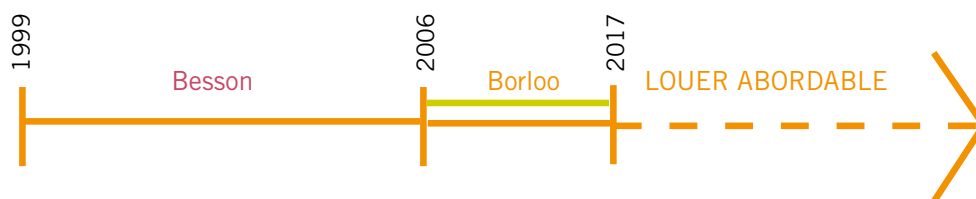
Les avantages fiscaux

Réduction d'impôt du dispositif Pinel

Les conditions

- Seuls les logements et les locaux acquis à titre onéreux sont éligibles au dispositif.
- Après travaux, la consommation d'énergie primaire doit être inférieure à 331kWh/m²/an.
- Pour les opérations de rénovation des logements anciens situés en centre-ville. Pour les investissements réalisés à compter de 2020, la condition de localisation en centre-ville est supprimée. Le bien peut être situé sur tout le territoire des communes éligibles.
- Réalisation de travaux importants d'amélioration ou de transformation d'un local en logement, représentant au moins **25 %** du coût total de l'opération. Pour les investissements réalisés en 2019, des travaux de rénovation ayant pour objet : modernisation, assainissement, aménagement et économies d'énergies sur les surfaces habitables, de création de surface habitable ainsi que l'aménagement des surfaces annexes.
- Le logement est situé dans une des communes du plan d'action «coeur de ville» ou dans une commune signataire d'une convention ORT - cf liste sur <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville-la-grande-transformation-pour-les-centres-villes-demarre>

Dispositifs fiscaux dans les logements existants



Régime
en vigueur
pour les
investis-
sements
2021

Borloo ancien intermédiaire, social et très social

Bail signé du 1er octobre 2006 au 31 janvier 2017 et conventionnement ANAH.
Depuis le 31 janvier 2017, le dispositif Cosse a pris le relais du Borloo ancien.

Les avantages fiscaux

Déduction spécifique : 30% en intermédiaire

60% en social ou très social (45% si la convention a été conclue avant le 28 mars 2009)

ou 70% en cas de location à un organisme agréé en vue d'une sous-location (Conventions signées après le 28.03.2009).

Attention, la déduction de 70% n'est toutefois possible qu'en zone A et B.

Déduction des frais réels

Le cumul avec la réduction d'impôt du dispositif Scellier classique ou du régime Malraux est possible.

Les conditions

Engagement locatif : 6 ans minimum, porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH. Possibilité de prolongement par période de 3 ans, si le bail est toujours en cours avec le même locataire et que les conditions du dispositif (respect des plafonds de loyers) sont remplies. **Le dispositif se poursuit jusqu'au terme de la convention.** Vous pourrez opter ensuite pour le dispositif «Louer Abordable» (Dispositif Cosse).

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées [voir page 17]
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal
- Possibilité de location à un organisme agréé en vue d'une location / sous-location pour les baux conclus depuis le 7 mars 2007, à condition de ne pas être loué meublé et que le logement se situe en zone A ou B.

Montant du loyer : plafonné [voir page 16]

Fin du Borloo
Ancien : au
terme de la
convention en
cours signée au
plus tard le 31
janvier 2017
Vous pouvez
opter ensuite
pour le dispositif
LOUER
ABORDABLE

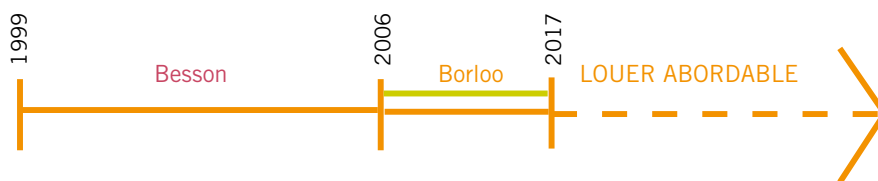
La déclaration

Formulaire : 2044

Justificatifs :

- Engagement du bailleur consigné par l'ANAH
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme.

Dispositifs fiscaux dans les logements existants



Régime en vigueur pour les investissements 2021 pour les logements récents ou anciens

Le déficit foncier est répercutable sur les revenus globaux jusqu'à 15 300 €. Au delà de cette somme il est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Louer Abordable (Dispositif Cosse)

Bail signé à partir du 1er janvier 2017 et conventionnement ANAH.

Ce dispositif remplace le Borloo Ancien et Besson Ancien pour les nouvelles mises en location.

Les avantages fiscaux

Déduction spécifique :

| Niveau de loyer | Zone A / A bis / B1 | Zone B2 | Zone C |
|-------------------------|---------------------|---------|---|
| Intermédiaire | 30 % | 15% | - |
| Social / très social | 70% | 50% | 50% (avec travaux) |
| Intermédiation locative | 85% | 85% | 85% uniquement si conventionnement social ou très social |

Les zones d'application ont été définies par l'arrêté du 1er août 2014.

Déduction des frais réels

Le Louer Abordable (Dispositif Cosse) échappe au plafonnement des avantages fiscaux : il **n'est donc pas** soumis au plafonnement total de réduction d'impôt de 10 000€ par foyer fiscal.

Le cumul est **impossible** avec les dispositifs Scellier, Duflot et Pinel.

Les conditions

Engagement locatif : 6 ans min porté à 9 ans en cas de travaux financés par l'ANAH.

Le locataire :

- Les ressources sont plafonnées [voir <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/>]
- La location aux ascendants ou descendants n'est pas possible, même s'ils ne font plus partie du foyer fiscal

L'intermédiation locative :

- Déduction majorée en cas de :
 - location à un organisme agréé en vue d'une location sous-location à condition que le logement ne soit pas meublé
 - de mandat de gestion signé avec une AIVS® ou AIS et un bail de 3 ans avec le locataire

Montant du loyer : plafonné [voir <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/les-plafonds-de-loyers/>]

- Pour les conventions signées avec l'Anah depuis le 1er juillet 2020, le dispositif exclut les logements les plus énergivores, dont la classe énergie est F ou G.

La déclaration

Formulaire : 2044 puis 2042

Justificatifs :

- Convention conclue avec l'Anah
- Evaluation énergétique
- Copie du bail
- Copie de l'avis d'imposition du locataire
- Document attestant que le loyer est payé par le sous-locataire en cas de location à un organisme

6. Plafonds de ressources et de loyer selon le zonage

Définition des zones

Duflot/Pinel, Borloo ancien, Louer Abordable (Dispositif Cosse)

| | |
|------------|--|
| Zone A bis | Paris, 29 communes des Yvelines, Hauts de Seine, Seine-Saint Denis et Val de Marne. |
| Zone A | La petite couronne et la 2 ^{ème} couronne parisienne, sauf les communes en zone A bis, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères / Menton) et Genevois français, Lyon et Villeurbanne. |
| Zone B1 | Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle et Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les DOM et la Corse. |
| Zone B2 | Les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Île-de-France [le Duflot ne s'applique pas en zone B2, sauf communes agréées]. |
| Zone C | Le reste du territoire [le Scellier et le Duflot ne s'appliquent pas en zone C, sauf communes agréées]. |

La liste des communes comprises dans chacune des zones est fixée par arrêté.

Pour connaître le zonage de sa commune : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Plafonds de loyers par m²

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessus, l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, vous devez vous renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à votre convention.

| Duflot/ Pinel* | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 |
|----------------|------------|---------|---------|---------|
| | 17,43 € | 12,95 € | 10,44 € | 9,07 € |

*Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises sont fixés pour les baux conclus en 2020.

| Louer Abordable (Dispositif Cosse) | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|------------------------------------|------------|---------|---------|---------|--------|
| Intermédiaire | 17,43 € | 12,95 € | 10,44 € | 9,07 € | 9,07 € |
| Social | 12,19 € | 9,38 € | 8,08 € | 7,76 € | 7,20 € |
| Très social | 9,49 € | 7,30 € | 6,29 € | 6,02 € | 5,59 € |

Plafonds de ressources pour un bail signé en 2020

| Duflot/ Pinel | Zone A bis | Reste Zone A | Zone B1 | Zone B2 OU C |
|--|------------|--------------|----------|-----------------|
| Personne seule | 38 465 € | 38 465 € | 31 352 € | 28 217 € |
| Couple | 57 489 € | 57 489 € | 41 868 € | 37 681 € |
| Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge | 75 361 € | 69 105 € | 50 349 € | 45 314 € |
| Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge | 89 979 € | 82 776 € | 60 783 € | 54 705 € |
| Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge | 107 053 € | 97 991 € | 71 504 € | 64 354 € |
| Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge | 120 463 € | 110 271 € | 80 584 € | 72 526 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | +13 421 € | + 12 286 € | +8 990 € | + 8 089 € |

Louer abordable - en secteur intermédiaire

Pour une convention signée dans le secteur intermédiaire en métropole, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

| Louer abordable - secteur intermédiaire | Zone A bis | Reste Zone A | Zone B1 | Zone B2 OU C |
|--|------------|--------------|----------|-----------------|
| Personne seule | 38 465 € | 38 465 € | 31 352 € | 28 217 € |
| Couple | 57 489 € | 57 489 € | 41 868 € | 37 681 € |
| Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge | 75 361 € | 69 105 € | 50 349 € | 45 314 € |
| Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge | 89 979 € | 82 776 € | 60 783 € | 54 705 € |
| Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge | 107 053 € | 97 991 € | 71 504 € | 64 354 € |
| Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge | 120 463 € | 110 271 € | 80 584 € | 72 526 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | +13 421 € | + 12 286 € | +8 990 € | + 8 089 € |

Pour une convention signée dans le secteur social, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

| Louer Abordable - secteur social | Paris et communes limitrophes | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes | Autres Régions |
|--|-------------------------------|--|----------------|
| Personne seule | 24 006 € | 24 006 € | 20 870 € |
| Couple (à l'exclusion des jeunes ménages) | 35 877 € | 35 877 € | 27 870 € |
| Jeune ménage sans personne à charge ou personne seule ou couple avec 1 personne à charge | 47 031 € | 43 127 € | 33 516 € |
| 2 personnes à charge | 56 152 € | 51 659 € | 40 462 € |
| 3 personnes à charge | 66 809 € | 61 154 € | 47 599 € |
| 4 personnes à charge | 75 177 € | 68 817 € | 53 644 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | + 8 377 € | + 7 668 € | + 5 983 € |

Pour une convention signée dans le secteur très social, pour les baux conclus ou renouvelés en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

| Louer Abordable - secteur très social | Paris et communes limitrophes | Île-de-France hors Paris et communes limitrophes | Autres Régions |
|--|-------------------------------|--|----------------|
| Personne seule | 13 207 € | 13 207 € | 11 478 € |
| Couple (à l'exclusion des jeunes ménages) | 21 527 € | 21 527 € | 16 723 € |
| Jeune ménage sans personne à charge ou personne seule ou couple avec 1 personne à charge | 28 218 € | 25 876 € | 20 110 € |
| 2 personnes à charge | 30 887 € | 28 412 € | 22 376 € |
| 3 personnes à charge | 36 743 € | 33 637 € | 26 180 € |
| 4 personnes à charge | 41 349 € | 37 850 € | 29 505 € |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | + 4 607 € | + 4 216 € | + 3 291 € |

Sources

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP.html/identifiant=BOI-BAREME-000017-20200207#210_0261

Définitions

Déduction d'impôt : montant déduit du revenu imposable. La déduction intervient avant le calcul de l'impôt

Réduction d'impôt : montant déduit de l'impôt à payer. La réduction d'impôt ne peut pas excéder le montant de l'impôt dû, la différence est perdue.

Crédit d'impôt : montant déduit de l'impôt à payer. Le crédit d'impôt réduit l'impôt à payer ou entraîne un remboursement du centre des impôts en cas d'excédent.

Revenu foncier imposable : somme des recettes effectivement perçues au cours de l'année d'imposition dont sont déduites les charges effectivement réglées durant cette même année.

Déficit foncier : revenu foncier imposable négatif, le montant des charges locatives est supérieur au montant des revenus locatifs.

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

CRL : Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs

SCI : Société Civile Immobilière

ZRR : Zone de revitalisation rurale

Ressources

- 👉 Guide Optimisez vos Revenus Locatifs, Le Particulier, février 2021
- 👉 Note Fapil Avril 2021 sur le Prélèvement à la Source
- 👉 Site de l'Anah : www.anah.fr

Cette plaquette a été réalisée par l'équipe Fapil Auvergne-Rhône-Alpes en partenariat avec la Fapil nationale, en avril 2021.

Cette plaquette vous a été remise par :

Contact :

Nom association:

Adresse :

Code postal :

Ville :

Tél. :

mail :

Pour plus d'information sur nos activités vous pouvez consulter notre site www.fapil-auvergne-rhone-alpes.org rubrique propriétaire



Nous sommes soutenus par :

La DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes,
l'Agence nationale de l'habitat et la
Région Auvergne-Rhône-Alpes

La Région 
Auvergne-Rhône-Alpes