

Propriétaires bailleurs, vous souhaitez bénéficier d'avantages fiscaux :

Si le logement que vous louez ou que vous souhaitez mettre sur le marché locatif est décent et ne nécessite pas de travaux, vous pouvez bénéficier sous certaines conditions d'avantages fiscaux en conventionnant votre logement.

Pour être éligible, deux conditions principales sont nécessaires :

- Le bailleur choisit son locataire mais les revenus de ce dernier ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressources en fonction de sa composition familiale,
Exemple :
Pour un couple avec 1 enfant, le revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser 33 119 € (environ 70 % environ de la population du Vaucluse est éligible)
- Le loyer est plafonné en fonction de la surface du logement (soit une valeur locative comprise entre 7 et 8€/m² à déterminer en fonction de la surface habitable exacte du logement)

1^{er} cas :

Vous louez un logement de 80 m², le loyer payé est à peu près de 600 €/mois. Vous déclarez 7 200 € de revenus fonciers bruts. Avec la convention, vous ne changez rien mais vous bénéficiez d'une déduction de 70 % sur ces revenus fonciers, c'est-à-dire qu'il vous restera moins de 2 000 € de revenus fonciers taxables. Il faudra vérifier que vos locataires possèdent des ressources inférieures aux plafonds définis par le code général des impôts.

Le montant de vos prélèvements sociaux sera ainsi réduit et le montant des revenus fonciers se rajoutant à vos revenus globaux sera fortement diminué.

2^{ème} cas :

Vous pratiquez un loyer de 850 €/mois pour votre logement de 100 m²

En choisissant de le conventionner, vous appliquez une valeur locative de 7,76 €/m², votre loyer passe à 776 €, votre baisse est donc d'environ 75 € par mois.

Mais en étudiant l'impact fiscal, cette différence est compensée par le gain généré par la baisse d'imposition.

Réalisons une comparaison rapide en fonction des différents régimes fiscaux qui s'offrent à vous :

	Régime micro foncier	Régime réel	Régime conventionné Louer Abordable Anah Cosse
Revenus fonciers annuels	10 200 € 850 €/mois	10 200 € 850 €/mois	9 300 € 775 €/mois
Déduction 30 %	3 060 €		
Déduction 70 %			6 510 €
Frais et charges			
Taxe foncière		600 €	600 €
Prime assurance		90 €	90 €
Frais de gestion		20 €	20 €
Intérêt d'emprunt		500 €	500 €
Total des déductions : + Frais et charges	3 060 €	1 210 €	7 720 €
Revenus fonciers taxables	7 140 €	8 990 €	1 580 €
Montant Prélèvements sociaux	1 228 €/an Soit 102 € / mois	1 546 €/an Soit 129 € / mois	271 €/an Soit 23 € / mois

L'étude nous montre que la différence de loyer de 75 € / mois dans le cadre du dispositif « Louer abordable » est compensée par la baisse des prélèvements sociaux.

De plus, les revenus fonciers qui se rajoutent à vos revenus globaux ne sont, dans notre exemple, que de 1 580 €, générant aussi une baisse importante sur votre impôt sur le revenu.

Vous pouvez ainsi bénéficier d'une baisse de votre imposition, tout en permettant à votre locataire d'augmenter son pouvoir d'achat et limiter ainsi les risques d'impayés de loyer.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter
L'opérateur de l'Opah RU de la CCPRO
SOLiHA 84
17 place du marché 84510 CAUMONT au 04.90.23.12.12.
Ou lors de ses Permanences dans les communes de la CCPRO