

anil & adil

Modalités d'application du dispositif

Loc'Avantages

Etude juridique - Mise à jour 3 février 2026



ADIL 74

4 avenue de Chambéry

74000 ANNECY



04 50 45 79 72

www.adil74.org



Modalités d'application du dispositif Loc'Avantages

Etude juridique - Mise à jour 3 février 2026

N° 2022-05 / À jour au 3 février 2026

Loi n° [2021-1900](#) du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 : art. 67 (modifiée en dernier lieu par la loi n°

[2025-127](#) de finances pour 2025 : art. 88) / Décret n° [2022-465](#) du 31.3.22 et arrêté NOR : [LOGL2206704A](#) du

29.3.22 : JO du 1.4.22 / CGI : [art. 199 tricies](#), [art. 46 AZA quindecies](#), [46 AZA sexdecies](#) et [46 AZA septdecies](#) /

Arrêté NOR : [LOGL2209827A](#) du 14.4.22 : JO du 22.4.22 / Arrêté NOR : [TREL2236488A](#) du 21.12.22 : JO du

31.12.22 / Arrêté NOR : [TREL2335049A](#) du 28.12.23 : JO du 31.12.23 / Arrêté NOR : [VLOL2531396A](#) du

6.1.26 : JO du 31.1.26 / CCH : [L.321-4](#), [L.321-8](#), [D.304-1](#), [D.321-23](#) à [D.321-30-1](#)

Loc'Avantages est un dispositif d'incitation fiscale à la mise en location, mis en place par la loi de finances pour 2022.

Il permet aux **propriétaires bailleurs** de bénéficier d'une **réduction d'impôt** à conditions de s'engager à louer leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Il est également possible d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

Il s'applique aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah entre le 1er mars 2022 et le 31 décembre 2027.

Champ d'application de la réduction d'impôt

(CGI: art. 199 tricies, III, VI)

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention (sans pouvoir être antérieure au 1^{er} janvier 2022) et pendant toute la durée de la convention (CGI : art. 199 tricies, VI).

Lorsque, à l'échéance de cette convention, le contrat de location du logement est en cours de validité (loi du 6.7.89 : art. 10), le bénéfice de la réduction d'impôt est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celle relative au montant du loyer, sont remplies (CGI : art. 199 tricies, VI).

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement donné en location dans le cadre d'une convention Anah (CGI : art. 199 tricies, III).

La prise d'effet du bail intervient au plus tôt dans les deux mois qui précèdent la date d'enregistrement de la demande de conventionnement (CCH : D. 321-24).

Conditions d'attribution de la réduction d'impôt

(loi de finances pour 2022 : art. 67 / CGI : art. 199 tricies)

La réduction d'impôt sur le revenu bénéficie au contribuable domicilié en France (CGI : art. 4 B) pour le logement qu'il donne en location, sous réserve de respecter les conditions suivantes (CGI : art. 199 tricies, I, A) :

- le logement est donné en location dans le cadre d'une convention Anah (CCH : L.321-4 et L.321-8), dont la date d'enregistrement par l'Anah de la demande de conventionnement intervient entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 décembre 2027 ;
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention Anah ;
- le loyer et les ressources du locataire sont appréciés à la date de conclusion du bail et ne doivent pas excéder des plafonds, fixés par le décret du 31 mars 2022 en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale ;
- la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

De la même manière, la réduction d'impôt s'applique à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque le logement est donné en location par l'intermédiaire de la société, à condition que (CGI : art. 199 tricies, I, B) :

- l'associé conserve la totalité de ses titres pendant toute la durée de la convention Anah ;
- la location ne soit pas conclue avec l'un des associés de la société propriétaire du logement ni avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'associé.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits sur le logement concerné (CGI : art. 199 tricies, III).

Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part des revenus bruts correspondant à ses droits dans l'indivision (CGI : art. 199 tricies, III).

Lorsque la location du logement est consentie à un organisme public ou privé en cas de convention sociale (CGI : art. 199 tricies, V), pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale :

- cet organisme ne doit fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière ;
- le logement ne peut pas être loué au propriétaire du logement, aux membres de son foyer fiscal ou à ses descendants ou ascendants.

La fixation des plafonds de loyer est effectuée sur la base d'une cartographie réalisée à l'échelle communale. Il s'agit de faciliter la compréhension par le bailleur de la définition du loyer applicable (dans le cadre de l'ancien dispositif "Louer abordable", le montant des loyers pratiqués était défini en fonction du zonage A, B, C et ajustable au niveau local par la délégation territoriale de l'Anah) ; l'avantage fiscal s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

À noter

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale (arrêté du 29.3.22 : art. 2 / CGI : art. 18-0 bis E, art. 18-0 bis F et art. 199 tricies, II).

Pour les baux conclus ou renouvelés, au plus tard le 31 décembre 2027, le contribuable doit justifier :

- soit d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m²/an, évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage,

la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, lorsqu'il dispose d'une évaluation énergétique réalisée avant le 30 juin 2021 en cours de validité (CCH : D.126-19). Dans ce cas, le respect du seuil de consommation conventionnelle est justifié par la fourniture d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnelle (arrêtés NOR : SOCU0611881A et NOR : SOCU0611882A du 15.9.06 dans leur version en vigueur au 30 juin 2021) ;

- soit, dans les autres situations, d'un niveau de performance minimal correspondant à la classe E (CCH : L.173-1-1). Dans ce cas, la justification du respect des exigences de performance énergétique est apportée par un nouveau DPE (arrêté du 31.3.21), quels que soient l'année de construction et le type du bâtiment (arrêté du 29.3.22 : art. 1 / CGI : art. 18-0 bis E, II, b).

Pour les baux conclus ou renouvelés, à compter du 1^{er} janvier 2028, le contribuable devra justifier d'un niveau de performance minimal correspondant à la classe énergétique « D » (CCH : L.173-1-1).

Le DPE doit être réalisé par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (CCH : L.271-6). L'évaluation énergétique doit être réalisée par un auditeur justifiant du respect de critères de justifications lui permettant de réaliser l'audit dans le cadre de MaPrimeRénov' (décret du 30.5.18).

Le DPE ou l'évaluation énergétique doit être en cours de validité, selon le cas :

- à la date d'enregistrement de la demande de conventionnement par l'Anah ;
- à la conclusion du bail lorsque celle-ci intervient après la conclusion de la convention avec l'Anah ;
- ou lors du renouvellement du bail.

Le contribuable doit fournir ces mêmes justifications sur simple demande (arrêté du 29.3.22 : art. 1 / CGI : art. 18-0 bis E, II et III).

Pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le contribuable doit justifier que le logement respecte au moins une des améliorations de la performance énergétique nécessaire pour l'attribution de l'éco-PTZ en Outre-mer (CGI : art. 01 quater / arrêté du 29.5.11 : art. 2).

Ces conditions doivent être remplies (arrêté du 29.3.22 : art. 1 / CGI : art. 18-0 bis F, I) :

- à la date d'enregistrement de la demande de conventionnement par l'Anah ;
- à la conclusion du bail lorsque celle-ci intervient après la conclusion de la convention avec l'Anah ;
- ou lors du renouvellement du bail.

Le contribuable produit sur simple demande toutes les factures ou notes émises par les entreprises prestataires afin d'établir que le logement satisfait les conditions requises (arrêté du 29.3.22 : art. 1 / CGI : art. 18-0 bis F, II).

Plafonds de loyers et de ressources

(décret du 31.3.22 : art. 2 / arrêté du 6.1.26 : art. 1 / CGI : art. 2 terdecies H et I / [BOI-BAREME-000017](#))

Loyer de marché

Les plafonds de loyer mensuel sont définis au niveau de la commune ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI annexe III : art. 2 terdecies H, I, 1).

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelé depuis 2024, les plafonds de loyers sont définis :

- pour chaque années paires, à partir d'une estimation des loyers de marché (hors charges) déterminés, selon la zone, comme suit :
 - soit par un calcul à partir des données collectées par un Observatoire local des loyers (OLL) (loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 16) ;
 - soit par référence à un indicateur issu des travaux de la Carte des loyers, publiée par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et l'ANIL ;
- pour chaque années impaires, par une actualisation au 1^{er} janvier, en fonction de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) ; la date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Communes ou arrondissements couverts par un OLL : l'estimation du loyer de marché (hors charges) est calculée à partir des données observées (selon les cas, pour 2020, 2023 ou 2024) sur chaque zone du territoire d'observation. Elle correspond aux loyers médians, exprimés en euros par mètre carré, payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an dans leur logement, calculés par l'OLL sur chaque zone du territoire d'observation et publiés sur son site internet. Ces loyers médians sont révisés à partir de la variation de l'IRL publié par l'Insee le 17 octobre 2025 (selon les cas, il s'agit de prendre en compte la variation entre, d'une part, le 3^{ème} trimestre 2023, le 3^{ème} trimestre 2022 ou le 3^{ème} trimestre 2019 et, d'autre part, le 3^{ème} trimestre 2025

Lorsqu'une même commune est couverte par plusieurs zones de l'OLL, l'estimation du loyer de marché hors charges de référence de cette commune correspond à la moyenne des loyers médians de ces zones, pondérée par le nombre de logements de la commune en stock dans le parc de chacune de ces zones.

Communes non couvertes par un OLL : l'estimation du loyer de marché (hors charges) correspond à l'indicateur des "loyers-appartements" exprimé en euros par mètre carré, établi pour les appartements-type de 52 m² mis en location au 3^{ème} trimestre 2024 servant à la confection de la carte des loyers. Il est révisé à partir de la variation de l'IRL entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2025 publié par l'Insee le 17 octobre 2025, et auquel est retranché, après révision, un montant forfaitaire pour les charges locatives de 1,3 euros par mètre carré.

Décote

Une décote est appliquée sur l'estimation du loyer de marché en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. Cette décote est égale à (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 2) :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire (CCH : L.321-4) ;
- 30 % pour le logement affecté à la location sociale (CCH : L.321-8) ;
- 45 % pour le logement affecté à la location très sociale (CCH : L.321-8).

Valeurs des plafonds de loyer

Les valeurs des plafonds de loyer (hors charges) pour le logement affecté à la location intermédiaire, sociale ou très sociale par commune et par arrondissement, sont arrondies au centime d'euro le plus proche et publiées chaque année par arrêté (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 3) :

- pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2022, l'arrêté du 14 avril 2022 ;
- pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2023, l'arrêté du 21 décembre 2022 ;
- pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2024, l'arrêté du 28 décembre 2023 ;
- pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2025, l'arrêté du 30 janvier 2025 ;
- pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2026, l'arrêté du 6 janvier 2026.

Par dérogation (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 4), les plafonds de loyer mensuel des logements situés à Mayotte sont fixés en 2025 à :

Affectation du logement	Montant du plafond de loyers par mètre carré hors charges (en euros)
Intermédiaire	11,77
Social	8,94
Très social	6,97

Ces plafonds de loyer sont actualisés au 1^{er} janvier de chaque année selon l'IRL du 2^{ème} trimestre (CGI : art. 2 duodecimes, a, al. 1).

Coefficient

Un coefficient multiplicateur est appliqué aux plafonds de loyers, selon la formule **0,7 + 19/S** (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 5) ; S est la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Pour la détermination des plafonds de loyer et pour l'application du coefficient, la surface du logement à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 6). La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Pour les logements situés en Outre-mer, il est toutefois tenu compte de la surface des varangues dans une limite maximale de 14 m² (CGI : art. 2 duodecimes a, alinéa 3 et art. 2 terdecies f, 1, I alinéa 3).

Plafonds de ressources

(décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H et I / [BOI-BAREME-000017](#))

Pour le logement donné en location dans le cadre d'une convention intermédiaire (CGI : art. 2 terdecies G, 2, a / décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, II, 1). Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

En hexagone

Composition du foyer locataire	Zone A bis (€)	Zone A (€)	Zone B1 (€)	Zone B2 et C (€)
Pers. seule	43.953	43.953	35.825	32.243
Couple	65.691	65.691	47.842	43.056
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	86.112	78.963	57.531	51.778
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	102.812	94.585	69.455	62.510
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	122.236	111.971	81.705	73.535
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	137.649	126.001	92.080	82.873
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 15.335	+ 14.039	+ 10.273	+ 9.243

En outre-mer

Composition du foyer locataire	Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte (€)
Pers. seule	32.602
Couple	43.539
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	52.358
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	62.207
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	73.354
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	83.795
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 9.354

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et arrondis à l'euro le plus proche. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente (CGI : art. 2 duodécies b).

Pour le logement donné en location dans le cadre d'une convention sociale ou très sociale (CCH : L. 321-8 / décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, II, 2).

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

Location sociale

En hexagone

Composition du foyer locataire	Zone A bis (€)	Reste de la zone A (€)	Zone B1 (€)	Zone B2 et C (€)
Personne seule	32.177	32.177	26.333	23.604
Couple	48.093	48.093	35.026	31.523
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	63.043	57.809	42.119	37.907
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	75.270	69.247	50.849	45.764
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	89.555	82.975	59.817	53.836
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	100.777	92.251	67.416	60.674
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+11.230	+10.280	+7.521	+6.768

En outre-mer

Composition du foyer locataire	A (en €)	B1 (en €)
Personne seule	32.309	26.333
Couple	48.290	35.168
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	58.045	42.291
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	69.528	51.056
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	82.308	60.061
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	92.624	67.690
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+10.322	+7.553

Location très sociale

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les montants suivants :

En hexagone

Composition du foyer locataire	Zone A bis (€)	Reste de la zone A (€)	Zone B1 (€)	Zone B2 et C (€)
Personne seule	17.697	17.697	14.425	12.981
Couple	28.857	28.857	21.017	18.914
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	37.827	34.686	25.272	22.744
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	41.625	38.294	28.119	25.308
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	49.257	45.089	32.902	29.611
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	55.428	50.738	37.078	33.371
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+6.175	+5.653	+4.135	+3.721

En outre-mer

Composition du foyer locataire	A (en €)	B1 (en €)
Personne seule	17.770	14.484
Couple	28.975	21.103
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	34.828	25.376
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	38.450	28.234
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	45.273	33.026
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	50.945	37.230
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+5.678	+4.155

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et arrondis à l'euro le plus proche (CGI : art. 2 duodecimes b) ou, pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion ou à Mayotte, selon la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des cinq départements d'Outre-mer publiée au 1^{er} décembre (CGI : art. 2 terdecies F II et art. 46 AG duodecimes). Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence (CGI : art. 1417, IV, 1^o) figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, II, 3).

Taux de réduction d'impôts

(CGI : art. 199 tricies, IV)

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.

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.

En intermédiation locative, les plafonds de ressources et de loyers sont fixés en prenant en compte (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies, I) :

- le loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- le loyer payé, le cas échéant, à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- le montant des ressources de la personne occupant le logement.

À noter

Afin de renforcer l'attractivité de l'intermédiation locative, l'Anah a instituée une prime d'intermédiation locative (1 000 €) qui 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 40 m².

Durée des conventions

(loi de finances pour 2022 : art. 67, I / CCH : L.321-4)

La durée des conventions Anah est unifiée à six ans avec ou sans travaux (CCH : L.321-4).

Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de chacune des années de la période d'application à compter de la date de prise d'effet de la convention (CGI : art. 199 tricies, VII).

En cas de transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France, la réduction d'impôt s'applique, avant l'imputation des prélèvements ou retenues non libératoires (CGI : art. 199 tricies, VII).

Reprise de la réduction d'impôt

En cas de non-respect d'une des conditions relatives au Loc'Avantages, ou de cession du logement ou des parts sociales, la réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de la condition ou de l'année de la cession.

Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la rupture de la condition ou la cession survient à la suite (CGI : art. 199 tricies, VIII) :

- de l'invalidité ayant pour conséquence une incapacité absolue d'exercer une profession quelconque (CSC : L.341-4) ;
- de l'invalidité ayant pour conséquence une incapacité absolue d'exercer une profession et rendant obligatoire le recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie (CSC : L.341-4) ;
- du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Sortie du conventionnement

(loi du 6.7.89 : art. 18-1)

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)

Règles de cumul

(CGI : art. 199 tricies, IX)

Pour un même logement, le dispositif Loc'Avantages n'est pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissements locatifs (CGI : art. 31, 1°, f à o, art. 31 bis, art.199 decies I, art. 199 undecies A, art.199 septvicies et art.199 novovicies).

De même, les dispositions relatives au Loc'Avantages ne s'appliquent pas non plus aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine (CGI : art. 156, I, 3°).

Obligations déclaratives

(décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 46 AZA quindecies, 46 AZA sexdecies et 46 AZA septdecies)

Le contribuable doit joindre à sa déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé pour la première fois au titre du logement concerné :

- une copie de la convention signée par les deux parties ;
- une copie du bail conclu avec le locataire ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

En cas d'intermédiation locative, le contribuable doit joindre à sa déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé pour la première fois au titre du logement concerné :

- une copie de la convention signée par les deux parties ;
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés personnes physiques doivent joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt, en outre :

- une copie de la convention conclue entre l'Anah et la société propriétaire ;
- l'engagement de conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Si le bail, le contrat de sous-location ou la convention d'occupation n'est pas signé à la date de la déclaration, une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ou le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement (décret du 31.3.22 : art 2, II, 2°, b et c) sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle l'un de ces documents est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou d'occupant pendant la période couverte par l'engagement de location au titre de la convention.

Le contribuable tenu au respect des obligations déclaratives (décret du 31.3.22 : art. 2, I et II, 1, 2 / art. 46 AZA quindecies) doit fournir à l'appui de la déclaration d'imposition due au titre de l'année de conclusion d'un nouveau bail (décret du 31.3.22 / art. 2 : III / CGI : art. 46 AZA quindecies) :

- une copie du bail conclu avec le locataire ;
- une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ;
- une copie de la convention conclue avec l'Anah signée par les deux parties ;
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;

- le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

En cas de renouvellement du bail, il doit fournir une copie du bail renouvelé.

Lorsque l'immeuble appartient à une société, ces mêmes obligations déclaratives incombent à cette société (décret du 31.3.22 : / CGI : art. 46 AZA quindecies et art. 46 AZA sexdecies, I).

La convention conclue avec l'Anah signée par les deux parties est jointe par la société à sa déclaration du résultat de l'année au cours de laquelle a pris effet la location ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt pour l'associé (CGI : art. 199 tricies, I, B).

La société fait parvenir, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai de chaque année, à chacun de ses associés, un document établi en double exemplaire conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements suivants (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 46 AZA sexdecies, II) :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1^{er} janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- la quote-part des revenus bruts des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé ;
- l'adresse du ou des immeubles ouvrant droit à la réduction d'impôt ;
- l'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location ou l'occupation remplissent les conditions de loyers et de ressources ;
- la part du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun et la quote-part des frais et charges déductibles des revenus fonciers ;
- le montant de la réduction d'impôt correspondant aux droits de l'associé ;
- en cas de non-respect par la société ou un associé de ses engagements, la quote-part de la réduction d'impôt que l'associé doit ajouter à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue. Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat.

L'engagement de conservation des titres (CGI : art. 199 tricies, I, B, 1^o) est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location au locataire ouvre droit pour la première fois à la réduction d'impôt (décret du 31.3.22 : art. 2 /CGI : art. 46 AZA septdecies, I).

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des titres (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 46 AZA septdecies, II).

Les associés joignent à chacune de leurs déclarations de revenus un exemplaire du document établi en double exemplaire conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements mentionnés plus haut (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 46 AZA sexdecies, II et art. 46 AZA septdecies, II).

RETROUVEZ L'ADIL74

4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY
04 50 45 79 72

www.adil74.org



TOUTES NOS PERMANENCES

Uniquement sur Rendez-vous
au 04 50 45 79 72

En raison du calendrier, certaines permanences
peuvent être reportées ou annulées)

Retrouvez les lieux et dates précis sur www.adil74.org

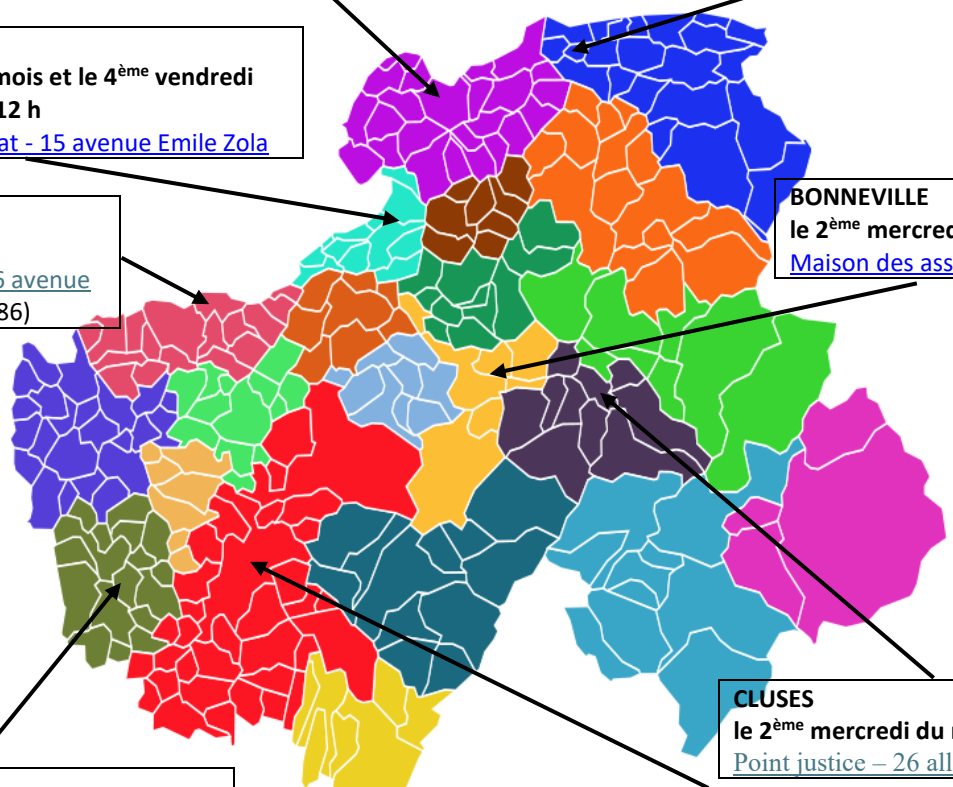
THONON-LES-BAINS
le dernier mercredi du mois de 14 h à 16 h 30
[Antenne de Justice et du Droit en Chablais -](#)
[10 chemin de Morcy](#)

EVIAN-LES-BAINS
A venir
CCPEVA [851 Av. des Rives du Léman](#)
74500 Publier

ANNEMASSE
le 2^{ème} mardi du mois et le 4^{ème} vendredi
du mois de 9 h à 12 h
[Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola](#)

SAINT-JULIEN EN GNEVOIS
le mardi 14/10 de 14 h à 16 h 30
[Maison de Justice et du Droit - 26 avenue](#)
[de Genève](#) (RDV au 04 50 74 86 86)

BONNEVILLE
le 2^{ème} mercredi du mois
[Maison des associations](#)



CLUSES
le 2^{ème} mercredi du mois 9h00-12h00
[Point justice – 26 allée Ampère](#)

RUMILLY
le dernier jeudi du mois de 9 h à 12 h
[Espace France Services Rumilly - 25 rue](#)
[Charles de Gaulle](#)

ANNECY
le 1^{er} jeudi du mois de 14 h à 16 h 30
[Caisse d'Allocations Familiales – 2 rue Emile](#)
[Romanet](#)
Et à l'ADIL74 sur RV