

Zone	Plafond de ressources	Conventionnement social
<b>Zone B Albigeoise</b> Albi, Arthès, Cambon, Cunac, Lescur de l'Albigeois, Puygouzon, Le Séquestre, Marsac-sur-Tarn, Saint-Juéry, Terssac, Castelnaud de Lévis	<b>Saint-Juéry</b> : Appartement T3 - 72 m <sup>2</sup> Garage (non compris dans le volume d'habitation) 2 personnes (1 adulte et 1 enfant) Plafond de ressources : 1 614,83 €/mois soit 19 378 €	Conventionnement social 411.12 € + 15 € garage Conventionnement très social 370.08 € + 15 € garage Conventionnement social 375.60 € Conventionnement très social 338.40 €
<b>Zone B Castraise</b> Burlats, Cambounet-sur-le-Sor, Castres, Roquecourbe, Saix, Viviers-les-Montagnes	<b>Castres</b> : Appartement T2 - 60 m <sup>2</sup> jeune couple Plafond de ressources : 1 614,83 €/mois soit 19 378 €	Conventionnement social 482 € + 15 € garage + jardin Conventionnement très social 433 € + 15 € garage + jardin Conventionnement social 546 € + 15 € garage + jardin Conventionnement très social 490,80 € + 15 € garage + jardin
<b>Zone C</b> (les autres communes du département)	<b>Albi</b> : Maison individuelle - 100 m <sup>2</sup> - 3 personnes Garage (non compris dans le volume d'habitation) Jardin (0.10 €/m <sup>2</sup> - max 15 €) Plafonds de ressources : 1 614,83 €/mois soit 19 378 €	
<b>Zone C tendue</b> Brens, Couffouleux, Gaillac, Giroussens, Labastide-Saint-Georges, Lagrave, Lavaur, Lisle-sur-Tarn, Montans, Puylaurens, Rabastens, Saint-Paul-Cap-de-Joux, Saint-Sulpice	<b>Gaillac</b> : Maison individuelle (neuve) - 120 m <sup>2</sup> - 5 personnes Garage (non compris dans le volume d'habitation) Jardin (0.10 €/m <sup>2</sup> - max 15 €) Plafonds de ressources : 2 102,33 €/mois soit 25 228 €	

Des loyers accessoires peuvent être mis en place dans la convention pour les garages, jardins ou places de stationnement.

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES BAUX CONCLUS (REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE) EN 2016 DANS LE TARN

Composition du foyer du locataire	SOCIAL
Personne seule	20 111 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	26 856 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	32 297 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	38 990 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	45 867 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	51 692 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 5 766 €

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES BAUX CONCLUS OU RENOUELÉS EN 2016 DANS LE TARN

Composition du foyer du locataire	TRÈS SOCIAL
Personne seule	11 060 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	16 115 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	19 378 €
4 pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge	21 562 €
5 pers. ou une pers. seule avec trois pers. à charge	25 228 €
6 pers. ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	28 431 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 3 171 €

Pour tout complément d'information, contactez l'ADIL à Albi ou sur l'une de ses permanences : Carmaux, Castres, Gaillac, Graulhet, Lavaur, Mazamet, Saint Sulpice



# Fiscalité du bailleur

## CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVÉ

Quels régimes d'imposition ?

Quelle convention ?

Quels avantages fiscaux

applicables ?



DANS LE TARN



Résidence Leclerc  
3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI  
☎ 05.63.48.73.80  
E-mail : adil81@wanadoo.fr  
site : www.adiltarn.org

Les revenus issus de la location d'un logement sont imposables (*sauf dans le cas particulier où une partie de la résidence principale est louée meublée à un loyer plafonné*). La fiscalité des revenus locatifs des propriétaires bailleurs dépend de la nature de la location (*meublée ou non*) et du montant des revenus annuels perçus. Les recettes nettes sont alors prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu du déclarant.

## 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 annuels, 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 opter pour le régime réel si ses dépenses déductibles sont supérieures au montant de l'abattement forfaitaire, c'est-à-dire si ses charges déductibles représentent plus de 30% du montant des loyers perçus. L'option est alors irrévocable pendant 3 ans, puis renouvelable tacitement tous les ans.
- ⇒ au-delà de 15 000 € de revenus locatifs annuels, le régime réel s'applique automatiquement. Le revenu net imposable est calculé après déduction de certaines dépenses (*travaux d'entretien, d'amélioration, frais d'agence, primes d'assurance, frais d'emprunt, ...*).

### 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 annuels, 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 opter pour le régime réel si ses dépenses déductibles sont supérieures à l'abattement forfaitaire. Cette option est irrévocable pendant 2 ans et renouvelable tacitement par période de 2 ans.
- ⇒ au-delà de 32 900 € de revenus locatifs par an, le régime réel s'applique automatiquement. Le revenu net imposable est calculé après déduction des dépenses.

## CALCUL DES REVENUS LOCATIFS

Pour calculer le montant des revenus locatifs, sont pris en compte les loyers, les revenus accessoires, les recettes exceptionnelles (subventions, primes assurances, ...) et les dépenses incombant au bailleur, mises à la charge du locataire. Les dépenses déductibles comprennent notamment les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration du logement, les frais administratifs et de gestion, les intérêts d'emprunts, certains impôts (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxes annexes telles que la taxe spéciale d'équipement ou la taxe additionnelle spéciale annuelle) ainsi que d'éventuelles déductions spécifiques. En cas de travaux, le déficit foncier, s'il y a lieu peut s'imputer, dans la limite de 10 700 €, sur le revenu global.

Pour les locations meublées, les amortissements sont également déductibles.

## LES DISPOSITIFS D'INCITATION À LA LOCATION DANS LE TARN

Sous certaines conditions, le bailleur réalisant un investissement locatif ou mettant en location un bien dont il est propriétaire, peut bénéficier d'un avantage fiscal dans le cadre du dispositif « Borloo ». Il peut également choisir la gestion locative sociale.

**Les dispositifs Pinel et l'intermédiation locative ne s'appliquent pas dans le département.**

### Le conventionnement « Borloo ancien »

Il permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement neuf ou ancien, conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Cette déduction s'ajoute aux autres dépenses déductibles dans le cadre du régime réel d'imposition. Le taux de la déduction est en principe de 60 %.

Dans le Tarn seules les conventions à loyer social ou très social sont proposées.

Le propriétaire doit s'engager à louer :

- ⇒ le logement vide à titre de résidence principale,
- ⇒ pour une durée de 6 pour un conventionnement sans travaux, ou une durée de 9 ans pour un conventionnement avec travaux, avec dans les 2 cas possibilité de prorogation du dispositif par période de 3 ans si poursuite du conventionnement,
- ⇒ à des locataires aux ressources plafonnées (\* cf. plafonds de ressources ci-après),
- ⇒ à un loyer plafonné, en fonction de la zone géographique du

département et de la surface du bien (\* *exemples*), et parfois inférieurs aux plafonds définis nationalement.

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, ou peut se faire en cours de contrat, sous conditions.

Dans le cadre du conventionnement avec travaux, une subvention peut être octroyée par l'ANAH, ainsi qu'un Eco Chèque, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Ils seront déclarés dans les recettes perçues au titre des revenus fonciers.

## La gestion locative sociale

Certaines associations tarnaises ont demandé l'agrément « intermédiation locative parc privé », mais à ce jour, **aucun dispositif d'intermédiation locative** n'est proposé en tant que tel dans le parc privé, le seul dispositif de location/sous-location est celui du « *bail glissant* », mais il ne s'applique que dans le parc public HLM.

En revanche, les particuliers peuvent contacter « Clés du Sud », seule agence immobilière sociale, au titre de la gestion locative sociale. Le recours à ce mode de gestion permet aux bailleurs privés de bénéficier sous conditions :

- ⇒ d'une prime de l'ANAH de 1 000 €,
- ⇒ d'une déduction fiscale de 60% liée au conventionnement,
- ⇒ de la gestion sociale de la relation locative via un intermédiaire (SOLIA), du dispositif « VISALE » pour garantir et sécuriser la relation bailleur / locataire.

## Le plafonnement des avantages fiscaux

L'ensemble des avantages fiscaux est plafonné à 10 000 € par an.

## Les 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.