

membre du foyer fiscal du bailleur, ou d'un associé de la SCI.
Pour 2020, le plafond de loyer est de 9.07 € par m² de surface habitable.

Exemple : Pour l'achat d'un logement à 150 000 € (prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière), le montant des travaux doit être supérieur ou égal à 37 500 €. La réduction d'impôt, sur 9 ans, est de 3750 €/an.

LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les revenus locatifs sont soumis à plusieurs prélèvements sociaux dont le taux global est fixé à 17,2%. Une déduction de 6.8% de la Contribution Sociale Généralisée (CSG) s'applique pour les contribuables relevant de l'impôt sur le revenu.

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2020 (revenu fiscal de référence 2019)

Composition du foyer du locataire	Social	Très social	Denormandie
Personne seule	20 870 €	11 478 €	28 217 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge (à l'exclusion des jeunes ménages)	27 870 €	16 723 €	37 681 €
3 pers. ou une pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	33 516 €	20 110 €	45 314 €
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	40 462 €	22 376 €	54 705 €
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	47 599 €	26 180 €	64 354 €
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	53 644 €	29 505 €	72 526 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire	+ 5 983 €	+ 3 291 €	+ 8 089 €

GESTION IMMOBILIÈRE
SOCIALE :

SOLIHAI AIS

Contacts

163 Av. F. Verdier
81000 ALBI

☎ 05.63.48.10.88

POUR TOUTE
INFORMATION :

ADIL du TARN

3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80

adil81@wanadoo.fr

EXEMPLES DU CONVENTIONNEMENT SOCIAL ET TRÈS SOCIAL

	LOYER PLAFOND
Zone B Albigeoise : Albi, Arthés, Cambon, Cumac, Lescure d'Albigeois, Puygouzon, Le Séquestre, Marsac-sur-Tarn, Saint-Juéry, Terssac, Castelnaud de Lévis	Conventionnement social 488,39 € + 15 € garage Conventionnement très social 390,74 € + 15 € garage
Zone B Castraise : Burlats, Cambouner-sur-le-Sor, Castres, Roquecourbe, Saix, Viviers-les-Montagnes	Conventionnement social 374,60 € Conventionnement très social 304,36 €
Zone C tendue : Brens, Couffoueux, Gaillac, Giroussens, Labastide-Saint-Georges, Lagrave, Lavaur, Lisle-sur-Tarn, Montans, Puy-Laurens, Rabastens, Saint-Paul-Cap-de-Joux, Saint-Sulpice	Conventionnement social 622,08 € + 15 € jardin Conventionnement très social 504,23 € + 15 € jardin
Zone C (les autres communes du département)	Conventionnement social 481,95 € + 15 € jardin Conventionnement très social 391,84 € + 15 € jardin

Appartement 13 - 72 m² - Garage (non compris dans le volume d'habitation) - 2 personnes (1 adulte et 1 enfant)
Plafond de ressources :
Social : 3 103 €/mois soit **33 516 €** de revenu fiscal de référence
Très social : 1 862 €/mois soit **20 110 €** de revenu fiscal de référence

Appartement 12 - 60 m² - Jeune couple
Plafond de ressources :
Social : 3 103 €/mois soit **33 516 €** de revenu fiscal de référence
Très social : 1 862 €/mois soit **20 110 €** de revenu fiscal de référence

Maison individuelle (neuve) - 120 m² - 5 personnes - Garage (non compris dans le volume d'habitation) - Jardin (0.10 €/m² - max 15 €)
Plafonds de ressources :
Social : 4 407 €/mois soit **47 599 €** de revenu fiscal de référence
Très social : 2 424 €/mois soit **26 180 €** de revenu fiscal de référence

Albi an :
Maison individuelle - 100 m² - 3 personnes - Garage (non compris dans le volume d'habitation) - Jardin (0.10 €/m² - max 15 €)
Plafonds de ressources :
Social : 3 103 €/mois soit **33 516 €** de revenu fiscal de référence
Très social : 1 862 €/mois soit **20 110 €** de revenu fiscal de référence

La fiscalité du bailleur

Quels régimes d'imposition ?

Quelle convention ?

Quels avantages fiscaux

applicables ?



adil
du Tarn

Résidence Leclerc
3 Boulevard Lacombe
81000 ALBI
☎ 05.63.48.73.80
adil81@wanadoo.fr
www.adiltarn.org

dans le Tarn

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 revenus issus de la location d'un logement sont imposables.

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 des charges déductibles (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) 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. En effet, l'usage du bien va diminuer sa valeur et le bailleur pourra répercuter cette perte de valeur dans son revenu imposable et, de ce fait, diminuer son résultat imposable.

LES DISPOSITIFS D'INCITATION À LA LOCATION

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 «COSSE». Un dispositif de réduction d'impôt peut aussi être appliqué sous certaines conditions, le dispositif «DENORMANDIE».

Les dispositifs Pinel et l'intermédiation locative sous forme de location – sous-location ne s'appliquent pas dans le département du Tarn.

LE CONVENTIONNEMENT COSSE

Il permet de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers issus de la location d'un logement, conventionné avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Montant de la déduction forfaitaire	Zone B2	Zone C
Conventionnement social et très social sans travaux	Mandat de gestion : 85% Sans gestion locative sociale : 50%	Mandat de gestion : 85%
Conventionnement social et très social avec travaux	Mandat de gestion : 85% Sans gestion locative sociale : 50%	Mandat de gestion : 85% Sans gestion locative sociale : 50 %

Cette déduction s'ajoute aux autres charges déductibles dans le cadre du régime réel d'imposition. En cas de travaux, le déficit foncier, s'il y a lieu peut s'imputer, dans la limite de 15 000 €, sur le revenu global. Le taux de la déduction est de 50 ou 85% selon la conclusion ou non d'un mandat de gestion locative sociale avec SOLIHA AIS.

ENGAGEMENT DU BAILLEUR

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 ans 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 une personne autre qu'un membre de la famille, du foyer fiscal ou une personne occupant déjà le logement, sauf lors du renouvellement du bail.

⇒ à des locataires aux ressources plafonnées (* [cf. plafonds de ressources](#)),

⇒ 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.

Dans le cadre du conventionnement avec travaux, une subvention peut être octroyée par l'ANAH, un Eco Chèque ainsi qu'un Eco prêt à taux 0%, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Les subventions sont déclarées dans les recettes perçues au titre des revenus fonciers.

LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Afin de bénéficier de la déduction spécifique de 8,5 %, dans le cadre de l'intermédiation locative, un mandat de gestion locative sociale doit être souscrit par les bailleurs privés. Il convient de contacter l'agence immobilière sociale, SOLIHA AIS. En complément les bailleurs peuvent prétendre :

- à une prime de l'ANAH de 1000 € par logement,
- à une gestion sociale de la relation avec le locataire, -au 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 €/an.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Il permet une réduction d'impôt variant de 12% à 21% pour les propriétaires bailleurs qui acquièrent un logement ancien et réalisent des travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération, notamment ceux augmentant la performance énergétique. Le logement doit être situé dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est marqué, ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire. Dans le Tarn ce dispositif concerne les programmes «Actions cœur de ville» d'Albi, Castres et Mazamet., sur l'ensemble de leur territoire.

Le bailleur s'engage à louer le logement, non meublé, à titre de résidence principale, à des locataires sous plafonds de ressources. La durée d'engagement est de 6 ans (réduction d'impôt de 12%), 9 ans (réduction d'impôt de 18 %) ou 12 ans (réduction d'impôt de 21 %). Le locataire ne peut être un