

Loi de finances 2022 : ce qui change pour le dispositif « Louer abordable »



© 2022 Les Echos Publishing

Créé en 2017, le dispositif de défiscalisation immobilière « Louer abordable » permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers qu'ils dégagent. Précisons que le dispositif s'applique aux logements neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire. Un logement qui doit être loué pendant toute la durée de la convention. Lorsque le logement est loué dans le cadre de ce dispositif, le propriétaire peut déduire une partie des revenus fonciers générés. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il doit notamment s'engager à ne pas dépasser un certain montant de loyer et à louer son bien à des ménages respectant certains critères de ressources.

Une déduction transformée en une réduction d'impôt

Avec la loi de finances pour 2022, le dispositif Louer abordable connaît quelques aménagements.

Tout d'abord, la déduction spécifique est transformée en une réduction d'impôt pour les procédures de conventionnement

engagées à compter du 1er mars 2022. Cette dernière, calculée sur le montant des revenus bruts tiré de la location du logement conventionné, se voit appliquée des taux identiques sur tout le territoire national.

Taux de réduction du dispositif Louer abordable		
Conventionnement	Droit commun	Location « solidaire »
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	–	65 %

Ensuite, le dispositif est applicable aux logements dont le niveau de performance énergétique global atteint certains niveaux. Ces niveaux devant être fixés prochainement par arrêté.

En outre, le loyer et les ressources du locataire pris en compte pour la conclusion du bail d'habitation ne doivent pas excéder des plafonds qui devraient bientôt paraître. Ces plafonds devraient être fixés en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale.

Enfin, au terme de la convention conclue avec l'Anah, le propriétaire d'un logement situé en zone tendue peut fixer librement le loyer en cas de relocation. En clair, il n'est pas tenu de respecter les règles d'encadrement des loyers.