

Projet de loi de finances : la nouvelle mouture du dispositif « Louer abordable »



La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a présenté récemment les évolutions qu'elle envisage pour le dispositif « Louer abordable ». Des évolutions qui sont introduites par le biais d'un amendement au projet de loi de finances pour 2022 actuellement en discussion au Parlement. Rappelons que le dispositif « Louer abordable » permet aux propriétaires de logements qui les donnent en location (nue) dans le cadre d'une convention signée, entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022, avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers qu'ils dégagent. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, ils doivent notamment s'engager à ne pas dépasser un certain montant de loyer et à louer leurs biens à des ménages respectant certains critères de ressources. Par exemple, dans le secteur social ou très social, le taux de la déduction atteint 70 % lorsque le logement se trouve en zone A bis, A ou B1. Ces zones correspondant à Paris, à l'Île-de-France et aux métropoles régionales de plus de 250 000 habitants. Un taux qui peut monter jusqu'à 85 % en cas d'intermédiation locative (mandat de gestion par une agence immobilière sociale, par exemple). À noter que cette déduction est calculée sur le revenu brut tiré de la location et que s'y ajoutent les frais

et charges déductibles.

Transformation en une réduction d'impôt

Dans sa nouvelle mouture, qui devrait être applicable du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2024, le dispositif verrait la déduction fiscale transformée en réduction d'impôt. Ainsi, « l'aide fiscale » serait la même pour tous les bailleurs et ne dépendrait plus du taux marginal d'imposition. Autre nouveauté, le plafonnement des loyers ne serait plus déterminé en fonction des zones tendues ou non tendues mais fixé à l'échelle communale.

À noter que les taux associés à la réduction d'impôt dépendraient du taux de décote des loyers pratiqués par les bailleurs. Deux taux pourraient être accordés : 15 % et 35 %. Ainsi, par exemple, un loyer inférieur de 15 % au prix du marché ouvrirait droit à une réduction d'impôt au taux de 15 %. Pour le taux de 35 %, le loyer devrait être inférieur de 30 %. La ministre du Logement a indiqué également que le taux de réduction pourrait même atteindre 65 % pour une décote de loyers de 45 %, à condition que le bien fasse l'objet d'une location via une agence immobilière sociale.

Avec cette nouvelle version de « Louer abordable », les pouvoirs publics espèrent remettre sur le marché une partie des 1,1 million de logements laissés vacants. Affaire à suivre, donc...

© 2021 Les Echos Publishing