

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Impôt sur le revenu – Revenus locatifs d'un logement conventionné Anah

Vous bénéficiez d'un avantage fiscal si vous mettez en location un logement dans certaines communes. Vous devez signer une convention avec l'Anah. Si votre demande est déposée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022 (dispositif "Loc'Avantages"), vous bénéficiez d'une réduction d'impôt. Si elle a été déposée avant le 1<sup>er</sup> mars 2022 (dispositif "Louer abordable"), vous bénéficiez d'une déduction de vos revenus fonciers. Nous vous indiquons les informations à connaître.

### Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt

#### Aides fiscales liées à la famille

Pension alimentaire versée à l'époux(se) ou ex-époux(se)

Pension alimentaire versée à un enfant

Pension alimentaire versée à un parent ou un grand-parent

Frais de scolarisation des enfants

Frais de garde de jeunes enfants hors du domicile

Emploi d'un salarié à domicile

#### Aides fiscales liées aux dons, cotisations et souscriptions

Dons aux organismes d'intérêt général

Dons aux partis politiques

Cotisations syndicales

Cotisations d'épargne retraite

#### Aides fiscales liées aux personnes dépendantes

Frais d'accueil d'une personne âgée

Frais en établissement pour personnes dépendantes

Primes des contrats de rente-survie et d'épargne handicap

#### Aides fiscales liées au logement

Dépenses d'équipements en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap

Dépenses d'installation de systèmes de charge pour véhicule électrique

Investissements locatifs (Duflot/Pinel)

Investissements locatifs (Normandie)

Dispositifs "Loc'Avantages" et "Louer abordable"

#### Qu'est-ce que le dispositif Loc'Avantages ?

Le dispositif Loc'Avantages vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt**.

Pour en bénéficier, vous devez **impérativement** avoir signé une convention avec l'Anah pour le logement mis en location.

Le montant de la réduction d'impôt varie en fonction de la convention signée et des éléments suivants :

Convention avec ou sans travaux

Loyer pratiqué.

#### À savoir

Pour bénéficier du dispositif Loc'Avantages, votre domicile fiscal doit être en France.

Ce dispositif de réduction d'impôt **ne peut pas se cumuler** avec un autre régime d'incitation fiscale (par exemple, réduction d'impôt Duflot/Pinel).

Il ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits comme monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

#### Quelles sont les conditions fixées par la convention signée avec l'Anah ?

Vous devez signer une convention avec l'Anah.

Votre demande doit être enregistrée entre le 1<sup>er</sup> avril 2022 et le **31 décembre 2027**.

#### Où s'adresser ?

Agence nationale de l'habitat (Anah)

Vous devez respecter certains critères liés au logement, au locataire et au loyer.

#### Logement

Les logements doivent être loués vides et pour l'habitation principale.

Ils peuvent être récents ou anciens, avec ou sans travaux.

Les logements doivent justifier un certain niveau de performance énergétique globale.

#### **Loyer**

Lors de la signature du bail, vous devez fixer le loyer en respectant un montant maximal défini par les éléments suivants :

Convention signée avec l' Anah

Zone d'implantation du logement.

Vous devez choisir l'un des niveaux de location suivants :

Intermédiaire (loc1)

Social (loc2)

Très social (loc3, uniquement avec intermédiation locative).

Pour fixer le loyer, vous devez appliquer au plafond de loyer observé dans la commune du logement l'une des réductions suivantes :

– 15 % en loc1

– 30 % en loc2

– 45 % en loc3.

Pour connaître le plafond de loyer observé dans la commune du logement, vous pouvez utiliser le simulateur de l'Anah :

- Loc'Avantages : simuler le plafond de loyer et les ressources des locataires (et vos avantages fiscaux)

#### **Locataire**

Pour bénéficier du dispositif, vous ne devez pas louer aux membres de votre foyer fiscal, à vos ascendants ou descendants.

Vous pouvez louer le bien à une personne occupant déjà le logement uniquement à l'occasion du renouvellement du bail.

Vous devez louer le bien durant toute la durée d'application de la convention.

En cas de départ du locataire, vous devez remettre le bien en location.

Vous devez louer le logement à un locataire dont l'ensemble des ressources sont inférieures à un plafond qui varie selon la convention signée.

Vous devez choisir l'un des niveaux de location suivants :

Intermédiaire

Social

Très social.

Pour connaître les niveaux de ressources applicables dans la commune du logement, vous pouvez utiliser le simulateur de l'Anah :

- Loc'Avantages : simuler le plafond de loyer et les ressources des locataires (et vos avantages fiscaux)

Le bailleur qui signe une convention à loyer très social peut être amené à choisir un locataire parmi des candidats proposés par le préfet.

#### **Intermédiation locative**

Il s'agit d'une intermédiation locative sociale.

En tant que propriétaire, vous avez la possibilité de confier la gestion de votre logement à louer à un intermédiaire social (association agréée, agence immobilière à vocation sociale).

Dans ce cas, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt plus élevée, sous certaines conditions.

#### **À savoir**

La location dans le secteur très social est possible uniquement en cas d'intermédiation locative.

#### **Quelle est la réduction d'impôt du dispositif Loc'Avantages ?**

La réduction d'impôt dépend du type de convention signée avec l'Anah et des éléments suivants :

Convention avec ou sans intermédiation locative

Niveau de loyer et niveau de ressources du locataire.

En revanche, le taux de la réduction d'impôt ne varie pas selon la localisation du logement en France.

Taux de la réduction d'impôt accordée selon la convention Anah

**Convention Anah  
conclue au plus tard le 31 décembre 2027**

**Taux de la réduction d'impôt**

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| <b>Location intermédiaire (loc1)</b> | 15 % |
| <b>Location sociale (loc2)</b>       | 35 % |

La réduction d'impôt est **calculée sur le montant des revenus bruts** (loyers) du logement.

Taux de la réduction d'impôt accordée selon la convention Anah

**Convention Anah  
conclue au plus tard le 31 décembre 2027**

**Taux de la réduction d'impôt**

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| <b>Location intermédiaire (loc1)</b> | 20 % |
| <b>Location sociale (loc2)</b>       | 40 % |
| <b>Location très sociale (loc3)</b>  | 65 % |

La réduction d'impôt est calculée **sur le montant des revenus bruts** (loyers) du logement.

**Comment déclarer son investissement  
Loc'Avantages ?**

Pour remplir votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :  
Notice explicative

Brochure sur la déclaration des revenus (indication des documents à fournir ou à conserver).

**Qu'est-ce que le dispositif Louer  
abordable ?**

Le dispositif Louer abordable vous permet de bénéficier d'une déduction de vos revenus fonciers.

Pour en bénéficier, vous devez **impérativement** avoir signé une convention avec l'Anah pour le logement mis en location.

Le montant de la déduction varie selon les éléments suivants :

Type de convention (avec ou sans travaux, loyer pratiqué)

Implantation du logement.

La demande de convention devait être déposée **avant le 1<sup>er</sup> mars 2022**.

Seul le prolongement des anciennes conventions signées avec l'Anah reste possible depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022.

Toutefois, **le dispositif cesse de s'appliquer** lorsque le prolongement intervient **après le 1<sup>er</sup> janvier 2024**.

**Où s'adresser ?**

Agence nationale de l'habitat (Anah)

Ce dispositif de déduction fiscale **ne peut pas se cumuler** avec un autre régime d'incitation fiscale (par exemple, réduction d'impôt Duflot/Pinel).

Il ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits comme monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

**Quelles sont les conditions fixées par la convention signée avec  
l'Anah ?**

La convention signée avec l'Anah doit respecter certains critères liés au logement, au locataire et au loyer.

**Logement**

Les logements doivent être loués vides et pour l'habitation principale. Ils peuvent être récents ou anciens, avec ou sans travaux.

Les logements dont la classe énergie est F ou G sont exclus du dispositif. Un diagnostic de performance énergétique doit être fourni.

**Loyer**

Lors de la signature du bail, vous devez fixer le loyer en respectant un montant maximal défini par les éléments suivants :

Convention signée avec l'Anah

Zone d'implantation du logement.

Loyer par m<sup>2</sup> pour un bail signé en 2025

**Zonage géographique**

| Type de convention    | Zone A bis | Reste de la Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C  |
|-----------------------|------------|--------------------|---------|---------|---------|
| À loyer intermédiaire | 19,51 €    | 14,49 €            | 11,68 € | 10,15 € | 10,15 € |
| À loyer social        | 13,64 €    | 10,49 €            | 9,04 €  | 8,67 €  | 8,05 €  |
| À loyer très social   | 10,63 €    | 8,18 €             | 7,04 €  | 6,74 €  | 6,25 €  |

Loyer par m<sup>2</sup> pour un bail signé en 2025

**Type de Convention** **Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte**

À loyer  
intermédiaire

12,02 €

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

### Locataire

Pour bénéficier du dispositif, vous ne devez pas louer aux personnes suivantes :

Membres de votre foyer fiscal

Ascendants

Descendants.

Vous pouvez louer le bien à une personne occupant déjà le logement uniquement à l'occasion du renouvellement du bail.

Vous devez louer le bien durant toute la durée d'application de la convention. En cas de départ du locataire, vous devez remettre le bien en location.

Vous devez louer le logement à un locataire dont l'ensemble des ressources sont inférieures à un plafond qui varie selon la convention signée.

Le bailleur qui signe une convention à loyer très social peut être amené à choisir un locataire parmi des candidats proposés par le préfet.

En l'absence de proposition de la part du préfet, il doit choisir un locataire dont les ressources respectent un certain plafond :

Montant maximum des revenus 2022 (revenu fiscal de référence) à ne pas dépasser – bail conclu en 2024

| Nombre de personnes | Types de personnes  | Île de France                      |               | Autre région |
|---------------------|---|------------------------------------|---------------|--------------|
|                     |   | Paris ou ville limitrophe de Paris | Autre commune |              |
| 1                   | Personne seule  | 14 683 €                           | 14 683 €      | 12 759 €     |
|                     | Personne seule avec la carte mobilité inclusion invalidité                          | 23 931 €                           | 23 931 €      | 18 591 €     |
|                     | 2 personnes   | 23 931 €                           | 23 931 €      | 18 591 €     |
|                     | Situation particulière :  |                                    |               |              |
| 2                   | Jeune couple  |                                    |               |              |
|                     | 2 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité | 31 369 €                           | 28 767 €      | 22 356 €     |
|                     | Personne seule avec 1 personne à charge   |                                    |               |              |
|                     | 3 personnes   | 31 369 €                           | 28 767 €      | 22 356 €     |
|                     | Situation particulière :  |                                    |               |              |
| 3                   | 3 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité             | 34 338 €                           | 31 585 €      | 24 875 €     |
|                     | 1 personne seule avec 2 personnes à charge  |                                    |               |              |
|                     | 4 personnes   | 34 338 €                           | 31 585 €      | 24 875 €     |
|                     | Situation particulière :  |                                    |               |              |
| 4                   | 4 personnes dont au moins 1 avec la carte mobilité inclusion invalidité             | 40 847 €                           | 37 393 €      | 29 105 €     |
|                     | 1 personne seule avec 3 personnes à charge  |                                    |               |              |
|                     | 5 personnes   | 40 847 €                           | 37 393 €      | 29 105 €     |
|                     | Situation particulière :  |                                    |               |              |
| 5                   | 5 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité | 45 968 €                           | 42 077 €      | 32 800 €     |
|                     | 1 personne seule avec 4 personnes à charge  |                                    |               |              |
|                     | 6 personnes   | 45 968 €                           | 42 077 €      | 32 800 €     |
| 6 et plus           | Par personne supplémentaire   | + 5 121 €                          | + 4 686 €     | + 3 657 €    |

### Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes

Montant des revenus 2023 (revenu fiscal de référence) à ne pas dépasser – bail conclu en 2025

**Île-de-France**

| <b>Nombre de personnes</b> | <b>Types de personnes</b>  | <b>Paris ou ville limitrophe de Paris</b> | <b>Autre commune</b> | <b>Autre région</b> |
|----------------------------|--|---|----------------------|---------------------|
| 1                          | 1 personne seule   | 26 687 €                                  | 26 687 €             | 23 201 €            |
|                            | 1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité  | 39 885 €                                  | 39 885 €             | 30 984 €            |
|                            | 2 personnes  | 39 885 €                                  | 39 885 €             | 30 984 €            |
| 2                          | Situation particulière :<br>Jeune couple   |   |                      |                     |
|                            | 2 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité                             | 52 284 €                                  | 47 944 €             | 37 259 €            |
| 3                          | 1 personne seule avec 1 personne à charge  |   |                      |                     |
|                            | 3 personnes  | 52 284 €                                  | 47 944 €             | 37 259 €            |
|                            | Situation particulière :<br>3 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité |   |                      |                     |
| 4                          | 1 personne seule avec 2 personnes à charge   | 62 424 €                                  | 57 429 €             | 44 982 €            |
|                            | 4 personnes  | 62 424 €                                  | 57 429 €             | 44 982 €            |
|                            | Situation particulière :<br>4 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité |   |                      |                     |
| 5                          | 1 personne seule avec 3 personnes à charge   | 74 271 €                                  | 67 984 €             | 52 915 €            |
|                            | 5 personnes  | 74 271 €                                  | 67 984 €             | 52 915 €            |
|                            | Situation particulière :<br>1 personne avec 4 personnes à charge                                     |   |                      |                     |
| 6 et plus                  | 5 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité                             | 83 575 €                                  | 76 504 €             | 59 636 €            |
|                            | 6 personnes  | 83 575 €                                  | 76 504 €             | 59 636 €            |
|                            | Par personne supplémentaire  | + 9 313 €                                 | + 8 524 €            | + 6 652 €           |

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Métropole

| Composition du foyer fiscal                     | Zone A bis | Zone A     | Zone B1    | Zone B2   | Zone C    |
|---|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Personne seule                                  | 43 953 €   | 43 953 €   | 35 825 €   | 32 243 €  | 32 243 €  |
| Couple  | 65 691 €   | 65 691 €   | 47 842 €   | 43 056 €  | 43 056 €  |
| + 1 personne à charge                           | 86 112 €   | 78 963 €   | 57 531 €   | 51 778 €  | 51 778 €  |
| + 2 personnes à charge                          | 102 812 €  | 94 585 €   | 69 455 €   | 62 510 €  | 62 510 €  |
| + 3 personnes à charge                          | 122 326 €  | 111 971 €  | 81 705 €   | 73 535 €  | 73 535 €  |
| + 4 personnes à charge                          | 137 649 €  | 126 001 €  | 92 080 €   | 82 873 €  | 82 873 €  |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 15 335 € | + 14 039 € | + 10 273 € | + 9 243 € | + 9 243 € |

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique – Bail conclu en 2025 – Outre-mer

| Composition du foyer fiscal                     | Département d'outre-mer (Dom) | Saint-Martin             | Saint-Pierre-et-Miquelon | Polynésie Française |
|---|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
|   |                               | Saint-Pierre-et-Miquelon | Iles Wallis et Futuna    | Nouvelle-Calédonie  |
| Personne seule                                  | 32 602 €                      |                          | 32 602 €                 | 34 607 €            |
| Couple  | 43 539 €                      |                          | 43 539 €                 | 46 213 €            |
| + 1 personne à charge                           | 52 358 €                      |                          | 52 358 €                 | 55 573 €            |
| + 2 personnes à charge                          | 63 207 €                      |                          | 63 207 €                 | 67 090 €            |
| + 3 personnes à charge                          | 74 354 €                      |                          | 74 354 €                 | 78 921 €            |
| + 4 personnes à charge                          | 83 795 €                      |                          | 83 795 €                 | 88 843 €            |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 9 354 €                     |                          | + 9 354 €                | + 9 928 €           |

Pour connaître la zone à laquelle appartient votre commune, vous pouvez consulter le simulateur :

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

#### Intermédiation locative

Le propriétaire a la possibilité de confier la gestion de son logement à louer à un intermédiaire social (association agréée, agence immobilière à vocation sociale) .

Dans ce cas, une prime peut être accordée au propriétaire, sous certaines conditions.

#### Quelle est la déduction fiscale du dispositif Louer abordable ?

La déduction pratiquée sur votre revenu dépend des éléments suivants :

Type de convention Anah (avec ou sans travaux, niveau de loyer maximum),

Localisation du logement.

- Connaître la zone de sa commune : A, Abis, B1, B2 ou C

Déduction fiscale accordée selon la convention Anah et la localisation du logement (en % des revenus bruts fonciers)

#### Demande de convention Anah

| enregistrée avant le 1er mars 2022 | Zones A, A bis et B1 | Zone B2 | Zone C |
|------------------------------------|----------------------|---------|--------|
|------------------------------------|----------------------|---------|--------|

|                               |      |      |      |
|-------------------------------|------|------|------|
| À loyer très social ou social | 70 % | 50 % | 50 % |
| À loyer intermédiaire         | 30 % | 15 % | 0    |

Déduction fiscale accordée selon la convention Anah et la localisation du logement (en % des revenus bruts fonciers)

**Demande de convention Anah  
enregistrée avant le 1er mars  
2022**

**Zones A, A bis et B1**

**Zone B2**

**Zone C**

|                                      |      |      |   |
|--------------------------------------|------|------|---|
| <b>À loyer très social ou social</b> | 70 % | 50 % | 0 |
| <b>À loyer intermédiaire</b>         | 30 % | 15 % | 0 |

**À savoir**

si vous optez pour l'intermédiation locative (sous conditions), l'abattement est de 85 % , quelle que soit la zone.

**Comment déclarer son investissement Louer abordable ?**

Pour remplir votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :

Notice explicative

Brochure sur la déclaration des revenus (indication des documents à fournir ou à conserver).

**Questions – Réponses**

- Quelle est la date limite pour faire sa déclaration de revenus ?
- Logement à louer : dans quel cas signer une convention avec l'Anah ?
- Loyer d'un logement conventionné (Anah) : y a t-il un montant maximum ?
- Le propriétaire choisit-il librement le locataire en cas de convention Anah ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer
- Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt
- Achat ou vente d'un logement

**Pour en savoir plus**

- Le dispositif Loc'Avantages  
Source : Ministère chargé du logement
- Valeurs des plafonds de loyer applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages  
Source : Ministère chargé du logement
- Le dispositif "Louer abordable"  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023  
Source : Ministère chargé des finances
- Intermédiation locative  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Solibail  
Source : Ministère chargé du logement

**Où s'informer ?**

- Pour des informations générales :  
**Service d'information des impôts**  
Par téléphone :  
**0809 401 401**  
Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.  
Service gratuit + prix appel
- Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :  
Service en charge des impôts (trésorerie, service des impôts...)

### Services en ligne

- Simulateur de calcul pour 2025 : impôt sur les revenus de 2024  
Simulateur
- Impôts : accéder à votre espace Particulier  
Téléservice
- Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 (espace Particulier)  
Téléservice
- Déclaration des revenus (papier)  
Formulaire
- Déclaration 2024 des revenus 2023 – Réductions d'impôt et crédits d'impôt  
Formulaire

### Et aussi...

- Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer
- Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt
- Achat ou vente d'un logement

### Textes de référence

- Code général des impôts : article 199 tricies  
Loc'avantages
- Code général des impôts : articles 28 à 32  
Louer abordable, article 31 – I-1°o
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies G  
Louer abordable
- Arrêté du 14 avril 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts  
Fixation des valeurs des plafonds de loyer applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages
- Bofip-Impôts n°BOI-BAREME-000017 relatif aux plafonds de loyer et de ressources 2025 pour l'investissement immobilier locatif

