

### Loc'Avantages :

Ce dispositif permet à pour but de faciliter l'accès aux biens en locations grâce à la proposition de bien aux loyers inférieurs au prix du marché. Loc'avantages s'inscrit dans une démarche solidaire et avantageuses pour les deux parties.

Pour être éligible et bénéficier des avantages de Loc'avantages, le logement mis en location doit respecter certaines conditions :

- Être loué en location nue
- Être loué pendant une période minimale de 6 ans
- Avoir une classe énergétique entre A et D
- Ne pas être classé monument historique ou Label Fondation du patrimoine

Le Locataire doit lui aussi répondre à certains critères de revenus en fonction de la taille du ménage, de l'emplacement du bien et du loyer. Il doit :

- Respecter les plafonds de ressources
- Ne pas faire partie du foyer fiscal du propriétaire
- Occuper et utiliser le bien en résidence principale

Le propriétaire lui, doit uniquement louer son bien à un prix inférieur à celui du marché.

Par la suite, il faut déposer une demande sur la plateforme Agence Nationale pour l'Habitat. De plus, en fonction du mode de location choisi, le signataire du bail diffère.

- Location en direct ou via intermédiation locative : bail avec le locataire
- Location via intermédiation sous locative : bail avec association agréée par l'état.

### AVANTAGES :

Le principal avantage repose sur des réductions d'impôts pour le propriétaire du bien loué. Cette réduction varie entre 15% et 65% des revenus bruts du logement. Celle-ci se fait en fonction du loyer proposé et sous certaines conditions à respecter.

De plus, le dispositif Loc'avantages peut s'appliquer à la fois sur les biens neuf et sur les biens anciens. Quelque chose d'assez rare dans les dispositifs de défiscalisation immobilière.

En ce qui concerne le calcul de la réduction d'impôts, plus les revenus du bien sont bas, plus l'avantage fiscal est important. Il peut même être amplifié en cas de recours à une intermédiation locative.



**Arthurimmo.com**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

**PARIS 7**

Niveaux de location	Prix de location par rapport aux loyers sur le marché	Réduction d'impôt en cas de location direct	Réduction d'impôt en cas d'intermédiation locative
Intermédiaire	Décote de 15%	15%	20%
Social	Décote de 30%	35%	40%
Très social	Décote de 45%	N/A	65%

### **CONTRAINTES :**

Tout dispositif comprend quelques limites, pour ce qu'il en est de celles de Loc'Avantages :

- Plafonnement des niches fiscales à 10 000 €
- Impossibilité de reporter les excédents d'impôt
- Plafonnement des ressources du locataire
- Plafonnement des montants de loyer en fonction de la situation géographique

Dans le cas d'une décision de se désengager du programme Loc'Avantages, le contribuable doit attendre jusqu'à la reconduction du bail suivante ou l'arrivée d'un nouveau locataire. Pendant cette période de suspension, le propriétaire conserve le pouvoir de fixer le loyer de son choix, tout en demeurant soumis aux restrictions de plafonnement imposées par certaines villes telles que Lyon, Lille ou encore Paris.