



CÉDRIC  
VERMUSE



OLIVIER DENIS

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### La refonte du dispositif Cosse « Louer abordable »

La loi de finances pour 2022 transforme, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, le dispositif Cosse « Louer abordable », consistant actuellement en un abattement sur les loyers, en une réduction d'impôt.

#### Rappel du dispositif actuellement applicable

##### Le conventionnement Anah

Le bénéfice du dispositif Cosse « Louer abordable » est conditionné à la signature, par le propriétaire du bien, d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Dans le cadre de cette convention, le propriétaire s'engage à mettre son bien en location nue et à titre de résidence principale, pour une durée minimale de 6 ans (*portée à 9 ans en cas de travaux subventionnés par l'Anah*).

Les loyers sont soumis à des plafonds dépendant du type de conventionnement (à loyers *intermédiaire, social ou très social*) ainsi que du zonage du bien (*zonages A B C*).

Les ressources du locataire sont également soumises à des plafonds fixés par décret. Ces derniers dépendent, outre des critères précités, de la composition de son foyer fiscal.

##### L'abattement fiscal sur les revenus locatifs

Le dispositif Cosse « Louer abordable » permet au propriétaire de bénéficier d'un taux d'abattement calculé sur les recettes locatives brutes du bien conventionné :

- En cas de conventionnement à loyer intermédiaire : 15% en zone B2 ou 30% en zone A bis, A ou B1 ;
- En cas de conventionnement à loyer social ou très social : 50% en zone B2 ou 70% en zone A bis, A ou B1 ;
- En cas d'intermédiation locative : 85% (*peu important alors le type de conventionnement ou le zonage*).

**Ex :** Les recettes locatives brutes s'élèvent à 6000€, les charges s'élèvent à 700€.

On déduit l'abattement de 70% ainsi que les charges. Dès lors, les recettes locatives nettes tirées du bien conventionné s'élèvent à 1100€ (6000€ - 4200€ - 700€).

Le contribuable ayant un TMI de 30% retirera du dispositif Cosse une économie globale de 1982€ (1260€ au titre de l'IR et 722€ au titre des prélèvements sociaux).

#### Entrée en vigueur

Le nouveau dispositif est applicable aux conventions conclues entre le 1<sup>er</sup> mars 2022 et le 31 décembre 2024.

#### Précision

Le dispositif Cosse « Louer abordable » reste incompatible avec les régimes « Pinel » et « Monuments historiques » mais pas avec le régime « Malraux ».

Cette incompatibilité nous paraît sans justification.

De même, il n'est toujours pas possible de conclure le bail avec un membre du foyer fiscal du bailleur ou avec un de ses ascendants ou descendants.

#### Plafonnement des niches fiscales

Le dispositif Cosse « Louer abordable » est soumis au plafonnement des niches fiscales.

#### Performance énergétique

Le logement doit toujours respecter un « niveau de performance énergétique globale » fixé par arrêté. Actuellement, les logements classés F et G sont exclus du dispositif.

#### Ont participé à ce bulletin

##### Département opérations immobilières

Olivier Denis

Avocat associé

Cédric Vermuse

Avocat associé

Margaux Sallenave

Juriste

Geoffroy Gorczyński

Juriste

Zoé Mangon

Juriste Alternante

#### Le dispositif applicable à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022

##### Des modifications substantielles

Dans le nouveau dispositif, le bien doit toujours être loué nu, à titre de résidence principale et à des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds fixés par décret. Toutefois, les plafonds de loyers sont désormais fixés à l'échelle communale afin de mieux correspondre à la réalité du marché.

Par ailleurs, la durée minimale des conventions est unifiée à 6 ans.

En dernier lieu, la sortie du dispositif est facilitée : la fixation du loyer est libre lors de la première relocation consécutive au terme de la convention, et ce par dérogation au mécanisme d'encadrement des loyers (loi ALUR).

En effet, il fallait jusqu'alors lisser l'augmentation de loyer sur toute la durée du nouveau bail si celle-ci était inférieure à 10% du loyer initial ou par 1/6<sup>ème</sup> si elle était supérieure à 10%.

##### De l'abattement à la réduction d'impôt

L'avantage fiscal ne consiste plus en un abattement mais en une réduction d'impôt calculée sur les recettes locatives brutes tirées du bien conventionné.

Son taux est de 15% (*conventionnement à loyer intermédiaire*) ou 35% (*conventionnement à loyer social*), peu important le zonage du bien.

En cas d'intermédiation locative, le taux est porté à respectivement 20% et 40%.

Désormais, le conventionnement à loyer très social n'ouvre plus droit à une réduction d'impôt qu'en cas d'intermédiation locative (le taux de celle-ci est de 65%).

**Ex :** Dans la situation précédemment étudiée, si le contribuable peut prétendre au taux de 35%, il retirera de ce nouveau texte une économie globale de 2100€.

En synthèse, si on compare cette nouvelle réduction d'impôt de 35% aux conventionnements les plus répandus :

- Elle est toujours plus avantageuse que l'ancien abattement de 50% ;
- Elle est moins avantageuse que l'ancien abattement de 70% pour les TMI de 30%, 41% et 45%.