



Se loger

## J'achète un logement pour le louer

Informations utiles pour tout savoir sur l'achat d'un logement que vous souhaitez louer sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée.

Habitat - location

## 1 Les principaux dispositifs fiscaux existants

Habitat - location

À ce jour et sous réserve de modifications, les principaux régimes d'imposition applicables sont les suivants :

Habitat - location

### 1.1. Régime réel d'imposition

• Fiscalité : **possibilité de déduire les charges (dépenses de travaux, intérêts d'emprunt, etc.) des loyers.** Le solde peut être déduit du revenu imposable dans la limite de 10 700 € par an.

### 1.2. Le dispositif Duflot

Un nouveau dispositif d'investissement locatif est créé pour des opérations réalisées entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

• **Logements concernés** : les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 ; les logements, acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation entre ces mêmes dates (réalisés soit par l'acquéreur, soit par le vendeur) définis par décret (décret du 30.01.02) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03).

#### • Conditions à respecter :

La destination du bien :

- Le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant au moins neuf ans.
- La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant du contribuable.
- La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret.

Le niveau de performance énergétique :

- Les logements acquis neufs ou construits par le contribuable doivent respecter la nouvelle réglementation thermique 2012 à partir du 1er janvier 2013 (ou obtenir un label « BBC 2005 » lorsque le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013).
- Pour les logements existants qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs, le niveau de performance énergétique exigé serait celui permettant l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 ».

#### • Fiscalité :

Réduction d'impôt de 18% du montant de l'opération sur 9 ans.

Il est possible de bénéficier de cette réduction d'impôt pour l'acquisition, la construction ou la transformation **de deux logements**, dans la limite d'un plafond par m<sup>2</sup> de surface habitable fixé à 5 500 € (décret du 29.12.12) et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

**Attention : l'ensemble des avantages fiscaux (dispositif d'investissements locatifs, crédits d'impôts, hormis la réduction d'impôt « Malraux ») est plafonné à 10 000 € par an.**

Ce nouveau seuil est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2013. Toutefois, pour l'appréciation de ce nouveau seuil, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment par les réductions d'impôts « Scellier » et « Censi-Bouvard » (qui restent soumis à l'ancien seuil de 18 000 €) au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1er janvier 2013.

### 1.3. Louer en meublé non professionnel

- **Conditions à respecter** : louer un logement entièrement meublé et équipé.
- **Fiscalité** : les charges (dépenses de travaux, intérêts d'emprunt...) peuvent être déduites des loyers perçus.
- Possibilité d'amortir le logement sur 33 ans et les meubles sur 5 ou 10 ans. Les déficits sont reportables sur les revenus de même nature.

#### 1.4. Louer en meublé professionnel

- **Conditions à respecter** : louer un logement entièrement meublé et équipé.
- **Respecter simultanément les trois conditions suivantes** : percevoir plus de 23 000 € de loyers annuels ; ces recettes doivent représenter plus de 50% des revenus du foyer fiscal ; être inscrit au registre du commerce et des sociétés.
- **Fiscalité** : les charges (travaux, intérêts d'emprunt, etc.) peuvent être déduites des loyers perçus. Possibilité d'amortir le logement sur 33 ans et les meubles sur 5 ou 10 ans. Les déficits sont reportables sur le revenu imposable de l'investisseur.

#### 1.5. Régime Malraux

- **Logements concernés** : immeuble à restaurer situé dans un secteur sauvegardé, dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage (ZPPAUP) ou dans un quartier dégradé figurant dans le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009.
- **Conditions à respecter** : louer le bien nu durant 9 ans.
- **Fiscalité** : réduction d'impôt de 22% ou de 30% des dépenses engagées pour rénover le bien, plafonnées à 100 000 € par an pendant 4 ans.

L'ensemble de ces dispositifs sont susceptibles d'évoluer. C'est pourquoi nous vous conseillons de vous rapprocher de votre ADIL ou centre des impôts.

## 2 Avantages fiscaux de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) en cas de location à loyer maîtrisé

### 2.1 Réhabilitez et louez

Vous avez un projet d'investissement locatif ou vous êtes propriétaire d'un appartement ou d'une maison que vous avez mis en location. Afin de valoriser votre bien, vous souhaitez le rénover, vous pouvez bénéficier d'aides de l'ANAH et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

### 2.2 Louez sans faire de travaux

Même dans ce cas-là, vous pouvez obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des personnes aux ressources modestes. Plus les loyers que vous vous engagez à pratiquer sont bas, plus la déduction fiscale sur vos revenus fonciers est importante. Elle est de 30 % pour les loyers «intermédiaires» ou de 60 % pour loyers «sociaux» ou «très sociaux».

## 3 Louez via l'intermédiation locative : une sécurité dans la gestion de son bien

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Vous êtes propriétaire d'un logement (du studio au T5 respectant les normes de décence) que vous louez à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ou six ans) qui le met à disposition de personnes en difficulté. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale).

L'intermédiation locative peut prendre la forme d'une location/sous-location et être faite via un mandat de gestion : dans ce cas, le propriétaire fait appel à une agence immobilière sociale telle que : AIVS (Réseau FAPIL), SIRES ou CLE (Réseau SOLIHA). Celle-ci se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Le bénéficiaire du logement dispose d'un bail de trois ans minimum qu'il conclut directement avec le propriétaire.

- **Quels sont les bénéficiaires ?**

Les personnes en difficulté telles que les familles hébergées à l'hôtel, les personnes seules avec des enfants à charge, les travailleurs célibataires ou en couple à revenus modestes et ceux sans revenus fixes, ...

- **Quels sont vos avantages ?**

La sécurité et la simplicité : la garantie du paiement des loyers et des charges,

- la remise en état du logement en cas de dégradation,
- la possibilité de renouveler le contrat ou de récupérer son logement sans formalités à la fin du bail,
- la gestion locative assurée par une association qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail,
- la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux pouvant atteindre 70 % (dans le cadre d'une convention avec l'ANAH et en respectant des plafonds de loyers).

- **Quels sont vos engagements ?**

Ils sont définis dans une convention locative signée avec l'ANAH. Vous devez notamment:

- mettre en location ou continuer à louer votre bien pour une durée minimum de 6 ans (ou 3 ans dans le cas d'un mandat de gestion) ;
- ne pas dépasser le montant de loyer maximal fixé par l'ANAH ;
- louer à des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés nationalement.

## Qu'est-ce que l'Intermédiation Locative (IML) gérée par des associations faisant le lien entre le propriétaire et le locataire

L'intermédiation locative se divise en deux modèles qui sont le mandat de gestion et la sous-location, avec ou sans bail glissant.

- Dans le mandat de gestion, le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun et la gestion locative est confiée à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).
- Dans la sous-location, c'est une association qui est locataire et le ménage sous-locataire. Le propriétaire est en relation uniquement avec l'association et cette dernière garantit le paiement du loyer et la remise en état du logement au moment de sa restitution au terme d'une durée de 18 mois.

## Pour plus d'infos

Sur le territoire de l'agglomération, vous pouvez vous rapprocher des opérateurs suivants:

- **En chemin**

21 rue de la république  
83400 Hyères

**Tél. 04 22 59 00 70**

Si vous êtes propriétaire et que ce dispositif vous intéresse, vous pouvez contacter Nathalie BRUNO

**Tél. 04 22 59 00 70**

Mail : [nbruno@en-chemin.org](mailto:nbruno@en-chemin.org)

- **Collectif hébergement varois Moissons nouvelles**

9 Avenue Colbert

83000 Toulon

**Tél. 04 94 92 18 13**

**Contact bailleurs privés /**

**intermédiation locative :**

Florence ROUSSEAU :

**Mail : [asso.chv@wanadoo.fr](mailto:asso.chv@wanadoo.fr)**

- **Olbia Var Appartement (OVA)**

32 chemin du Pont de Bois

83200 Toulon

**Tél. 04 94 09 09 69**

**Mail : [contact@asso-ova.fr](mailto:contact@asso-ova.fr)**

- **Sous location bail glissant AVAF**

274 Avenue Amiral Collet

83000 Toulon

**Tél. service Pôle logement :**

**04 98 03 23 24**

**contact bailleurs privés /**

**intermédiation locative :**

Françoise LEPINAY

**Mail : [francoise.lepinay@avaf.fr](mailto:francoise.lepinay@avaf.fr)**

- **SOLIBAIL**

Pour en savoir plus :

**[www.logement.gouv.fr/solibail](http://www.logement.gouv.fr/solibail)**

En savoir plus

## Action logement

(anciennement « 1% logement »)

C'est la dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole.

Rendez-vous sur le site dans la rubrique « Garantie des Risques Locatifs »

[Guide du logement - Ed.2016 \PDF\ 1.4 Mo](#) [1]

[Site du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement](#) [2]

[Site de l'Agence Nationale de l'Habitat](#) [3]

[Site d'Action Logement](#) [4]

[Site de l'ADIL](#) [5]

Actualités

## Actualités

[Picasso à l'honneur!](#) [6]

Autour de l'exposition exceptionnelle "Picasso et le paysage méditerranéen", qui vient d'ouvrir au MAT

[Collecte solidaire de jouets dans les déchèteries TPM](#) [7]

« Laisse Parler Ton Cœur », la collecte annuelle de jouets d'occasion est de retour dans le Var, du 16 au 24 novembre 2019

[Des navettes gratuites affrétées pour tous vos spectacles](#) [8]

Grâce à un partenariat avec le réseau Mistral, des navettes sont dorénavant proposées gratuitement depuis la place de la L

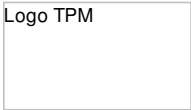
[TPM annonce ses orientations budgétaires pour 2020](#) [9]

Le Rapport d'Orientations Budgétaires 2020 a été présenté au Conseil métropolitain du mercredi 13 novembre, et approuvé à

[Une année d'actions durables décryptée](#) [10]

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le Rapport "développement durable" de l'année

Logo TPM



### Toulon Provence Méditerranée

#### Hôtel de la Métropole

107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536

83041 TOULON Cedex 09

Tél. : +33 (0)4 94 93 83 00

E-mail : [contact@metropoletpm.fr](mailto:contact@metropoletpm.fr)

Accueil du lundi au vendredi 8h - 18h

- [\ ACCUEIL](#)
- [\ MENTIONS LEGALES](#)
- [\ PLAN DU SITE](#)
- [\ CONTACT PRESSE](#)
  
- [\ MÉDIATHÈQUE](#)
- [\ PRESSE](#)
- [\ NOUS REJOINDRE](#)
- [\ LOGOS METROPOLE](#)

Suivez votre métropole :

--	--	--	--

---

**URL source:** <https://metropoletpm.fr/service/article/j-achete-un-logement-louer>

#### Liens:

[1] <https://metropoletpm.fr/sites/new.tpm-agglo.fr/files/guide-logement-tpm2016.pdf>

[2] <http://www.territoires.gouv.fr>

[3] <http://www.anah.fr>

[4] <http://www.actionlogement.fr>

[5] <http://www.adil83.org>

[6] <https://metropoletpm.fr/actualites/picasso-a-l-honneur>

[7] <https://metropoletpm.fr/actualites/collecte-solidaire-de-jouets-decheteries-tpm>

[8] <https://metropoletpm.fr/actualites/navettes-gratuites-affretees-vos-spectacles>

[9] <https://metropoletpm.fr/actualites/tpm-annonce-orientations-budgetaires-2020>

[10] <https://metropoletpm.fr/actualites/une-annee-d-actions-durables-decryptee>